

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, reprezentata 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), dupa caz HCA nr...(atribuire directa)**

Părțile au convenit încheierea prezentului contract („Contractul”).

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 reglementata folosinta 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 detine în proprietate elemente de suprastructură (daca e cazul)

sau /si

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 regasesc 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 ratiuni operationale/comerciale/strategice. Suprafața care va fi returnată catre 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 inchiriate. luând în considerare funcționalitatea operațională/comercială a suprafeței.

2.6 Prezentul Contract de închiriere este principal contractului subsecvent de închiriere nr. CNAPM-..... (pentru atribuirii directe dupa caz) avand ca

obiect elementele de suprastructura proprietate privata 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 **indeplinirii cumulative** a următoarelor condiții/criterii:

i. Respectarea și îndeplinirea cu buna 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, CNAPM va analiza solicitarea formulată.

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

Termenul de formulare a solicitărilor de prelungire 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 indicele preturilor 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 chirie 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, partile 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 oricărui altor prestații/servicii de care

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

ART. 5. CONDIȚII ȘI TERMENE DE PLATĂ

5.1 CNAPM 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 CNAPM, prin transfer bancar în unul din conturile indicate de către CNAPM în factura emisa, în acest caz, plata fiind considerată efectuată la data creditării contului bancar al CNAPM 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 CNAPM, prin transfer bancar în contul indicat de către CNAPM în factura emisă, în acest caz, plata fiind considerată efectuată la data creditării contului bancar al CNAPM 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 CNAPM 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 CNAPM 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 CNAPM, 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 CNAPM 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, CNAPM 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 alta formalitate.

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

(4) Locatarul se obligă ca, pe riscul și pe cheltuiela sa, să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea asigurării valabilității garanțiilor, de la intrarea în vigoare a Contractului și până la 90 (nouazeci) 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 (douazeci) 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.

(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 CNAPM și va preda acesteia din urma o Scrisoare de garanție bancară emisă de către banca [***] în beneficiul CNAPM.

b. Banca emitentă se angajează față de CNAPM, în mod irevocabil și necondiționat, să efectueze 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), abuz, fraudă vădită, 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 CNAPM 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 CNAPM 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 CNAPM va avea drepturi și puteri depline să ceară imediat băncii emitente plata integrală a sumei garantate în temeiul scrisorii de garanție cu titlu de daune.

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 CNAPM la despăgubire din partea Locatarului și să execute Scrisoarea de garanție bancară constituită la dispoziția sa. CNAPM 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.

(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 CNAPM precum și riscul transferului bancar sunt asumate exclusiv de către Locatar. Pentru suma depusă în contul CNAPM cu titlu de garanție contractuală, CNAPM nu datorează dobândă Locatarului.

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

c. 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 CNAPM la despăgubire din partea Locatarului și să le deducă din cuantumul depozitului de garanție aflat la dispoziția sa. CNAPM 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 CNAPM, în mod irevocabil și necondiționat, să efectueze plăți către CNAPM, 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 sau particulară a debitorului principal – ordonator al garanției), abuz, fraudă vădită, 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.

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 CNAPM, 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 CNAPM și Bancă acest fapt, iar Banca are obligația de a menține blocat disponibilul din contul escrow până la primirea unei comunicări oficiale din partea CNAPM pentru deblocare.

6.2. Garanția de Bună Execuție 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 CNAPM, 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 CNAPM;

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

c) prin consemnarea sumelor în contul RO36BTRLRONCRT0069312202 deschis pe numele CNAPM la Banca Transilvania. Pentru suma depusă în contul CNAPM cu titlu de garanție de bună execuție a investiției, CNAPM 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 investitional.

(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 da 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 utilă 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 cheltuielile 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 (daca 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 urmă 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 îngreuească/limiteze/ingreuneze, în orice mod, dreptul de trecere către terenurile utilizate de terți care nu au căi de acces și nici să nu îngreuească accesul și tranzitul util și necesar al terților la și către elemente de infrastructura publică aflate în vecinătatea terenului închiriat.

În cazul încălcării obligațiilor de mai sus, Locatarul va fi obligat la acoperirea/plata prejudiciilor cauzate CNAPM, 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 cauza de a solicita despăgubiri reciproce în

legatura cu pagubele produse ca urmare a exercitarii dreptului de trecere spre un loc infundat si exclude orice raspundere a CN APM in ceea ce priveste raporturile intre locatar si terti.

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 CNAPM 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 deșeuri 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 încalca 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 (dupa 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 locative, 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. CNAPM 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 (dupa 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 făcute 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 oricărui 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 desfășurarea 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 obligatia de a administra portul/infrastructura de transport naval cu prudenta si diligenta 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/propietarii 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.

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 facând cazurile de forta majora 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, 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 CNAPM asupra terenului închiriat sau asupra unei părți din acesta. În acest caz, CNAPM 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 subsistă 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 prejudiciul potențial/eventual/condițional), 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 da 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 (nouazeci) 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 (douazeci) 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/propietarii 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 CNAPM.”

11. Obligația prevăzută la art.8.6: "Neîndeplinirea programului investițional/graficului de execuție din culpa Locatarului da dreptul CNAPM de a rezilia Contractul, cu plata de daune sau despăgubiri datorate Companiei de catre 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 sa subînchirieze bunul închiriat, în tot sau în parte, nici unei terțe persoane fizice sau juridice”.

9.9 Oricand pe durata executarii sale, Locatarul are dreptul sa denunte unilateral Contractul (denuntare unilaterală *ad nutum*) prin transmiterea unei notificari scrise cu 12 (doisprezece) luni inainte de data avuta in vedere pentru incetarea 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 CNAPM cu Ministerul Transporturilor, durata Contractului se va prelungi în mod corespunzător cu perioadele de timp în care a intervenit un caz de Forța 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 CNAPM SA.

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 (nouazeci) 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/rezilierență la inițiativa CN APM:

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

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

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 (nouazeci) 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, acordat 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.

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, acordat de ambele părți.

Dupa 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 cheltuielile sale, 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 terenurilor 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 scadența fiecărei obligații contractuale asumate de către Locatar.

13.2 Legea aplicabila 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) CNAPM: 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 masura în care se ajunge la un acord, în baza renegocierii în conformitate cu art 7.1 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 intarziat 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 Fara 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 partilor (dupa caz).

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 Terenului închiriat
Anexa....		Elementele de suprastructura ale locatarului (atribuiri directe-dupa

		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

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, ...
--	------------------------

ANEXA 1 TDP
la contractul de închiriere nr. CNAPM-XXXX-IDP-XX/xx.xx.20xx

Art.1. – (1) CN APM închiriază Locatarului, parcela de teren, situat în port, sector, teren neamenajat/amenajat cu următoarele elemente de suprastructură:

- cu suprafața – S = mp;
- conform **Procesului verbal de adjudecare nr. /HCA nr.** pentru desfășurarea de activități comerciale și industriale.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord se învecinează cu
- la sud se învecinează cu
- la est se învecinează cu
- la vest se învecinează cu

(2) CN APM predă terenul „neamenajat”/”amenajat cu toate accesoriile” în starea corespunzătoare folosinței pentru care este închiriat.

(3) CN APM are dreptul să corecteze cuantumul suprafeței terenului prevăzut în prezenta Anexă, conform lucrărilor de cadastru efectuate de CN APM și cu respectarea dispozițiilor contractuale incidente.

Art.2. – (4) Locatarul se obligă să plătească lunar CN APM:

- **tariful de închiriere teren domeniu public neamenajat/amenajat de lei/mp/lună (saueuro/mp/lună), echivalentul în lei la cursul de schimb valutar al BNR din data emiterii facturii** (aplicabil doar în cazul tarifelor exprimate în euro), raportat la suprafața terenului neamenajat/amenajat închiriat de mp, la care se adaugă cota legală de TVA;
- **tariful de închiriere de lei/mp/lună lună (sau.....euro/mp/lună), echivalentul în lei la cursul de schimb valutar al BNR din data emiterii facturii** (aplicabil doar în cazul tarifelor exprimate în euro), raportat la suprafața închiriate de mp, la care se adaugă cota legală de TVA.

Prezenta anexa face parte integranta din contractul de închiriere nr. CNAPM-XXXX-IDP-XX/xx.xx.20xx.

**Compania Națională “Administrația
Porturilor Maritime” S.A. Constanța**

Director General,

Director General Adjunct,

Director al Direcției Economice,

Director al Direcției Comerciale,

Șef Serviciu Juridic și Contencios,

Șef Departament Comercial

Societatea

.....

Director General,

Anexa nr.... - Clauza de performanță
la Contractul de închiriere nr..... (pentru contractele de inchiriere teren domeniu public fara
iesire la cheu)

Art.1 Criterii de performanță

Locatarul se obligă să:

- **asigure și să întrețină în permanență curățenia bunului închiriat precum și a spațiilor din vecinătatea bunului închiriat, 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 potrivit prevederilor legale aplicabile;**
- **nu depoziteze orice tipuri de deșeuri direct pe sol sau pe infrastructura portuară, sens în care va contracta cu o societate autorizată serviciile de preluare a deșeurilor, potrivit prevederilor legale aplicabile;**
- **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, amenajări și a altor lucrări specifice, inclusiv repararea, spălarea geamurilor și a vitrinelor, înlocuirea celor sparte, etc.**

Art.2 Clauza de performanță –penalizari și stimulente

2.1 În cazul îndeplinirii obligațiilor de la art 1, se va considera ca locatarul și-a îndeplinit criteriul de performanță.

2.2 În cazul în care locatarul efectuează pe parcursul întregului an lucrări adiționale celor la care s-a obligat prin clauzele contractuale, Locatarul va putea alege unul din următoarele stimulente:

- afișarea societății pe site-ul CN APM în cadrul rubricii de bune practici
- acordarea unui pachet promoțional în cadrul evenimentelor organizate pe plan național/internațional de CN APM

Prin lucrări adiționale celor la care locatarul s-a obligat prin clauzele contractuale se înțelege oricare din următoarele lucrări:

- lucrări voluptuarii de amenajare (reparații minore, vopsirea bordurilor) pe suprafața bunului închiriat
- lucrări de peisagistică (amenajare spații verzi, toaletare copaci) pe suprafața bunului închiriat precum și a spațiilor din vecinătatea bunului
- lucrări de igienizare (inclusiv de prevenire a răspândirii câinilor fără stăpân) pe suprafața bunului închiriat precum și a spațiilor din vecinătatea bunului
- folosirea unor resurse alternative de energie prin tehnologii moderne

Lucrările vor fi probate prin înscrisuri, acorduri emise, certificate emise în condiții legale, constatări realizate periodic de CN APM însoțite de fotografii

2.3 În cazul în care Locatarul nu își îndeplinește pe parcursul unui an calendaristic obligațiile prevăzute la art 1 al prezentei Anexă, CN APM SA îl va notifica pentru remediere acordând un termen de 30 zile calendaristice de la comunicare. În cazul în care Locatarul nu remediază în termenul menționat de la art 1, atunci una din lucrările adiționale de la art 2.2 va fi asimilată unei obligații - criteriu de performanță în sensul celor de la art 1 din prezenta Anexă. Dacă CN APM constantă, pe parcursul anului următor, nerespectarea obligațiilor de la art 1 incluzând și noul criteriu de performanță/obligație de la alineatul anterior, Locatarul va achita penalități pentru nerealizarea clauzei de performanță în cuantum de o chirie lunară.

2.5 CN APM va inspecta terenul domeniu public în orice moment în decursul unui an si va comunica rezultatul îndeplinirii clauzelor în primul trimestru al anului următor.

Prezenta face parte integrantă din contractul de închiriere și intră în vigoare începând cu data de

**Compania Națională “Administrația
Porturilor Maritime” S.A. Constanța**

Societatea

Director General,

Director al Direcției Economice,

Director al Direcției Comerciale,

Șef Serviciu Juridic și Contencios,

Șef Departament Comercial –

2

Anexa nr..... - Clauza de performanță
la Contractul de închiriere nr.....

Art.1 Definiții și interpretări

Când sunt folosiți în prezentul contract, cu excepția cazurilor în care contextul sau utilizarea lor indică în mod clar un alt înțeles sau un alt scop, termenii definiți mai jos au următoarele înțelesuri:

- ✓ „**trafic anual**” – cantitatea de marfă exprimată în tone, încărcată/descărcată de **Locatar**, prin danele¹ în/din nave maritime și fluviiale, în decursul a 12 luni consecutive. În situația în care primul an în care intră în vigoare clauza de performanță nu începe de la data de 01 ianuarie, traficul anual se va calcula pro-rata pentru restul de an.
- ✓ „**trafic anual minim**” – cuantumul traficului anual, stabilit prin contract cu rol de prag minim, sub care **Locatarul** datorează penalități;
- ✓ „**trafic anual optim**” – cuantumul traficului anual, stabilit prin contract, peste care **Locatarul** primește bonus;
- ✓ „**penalități pentru nerealizarea traficului anual minim**” – suma de bani pe care **Locatarul** o datorează pentru fiecare tonă neoperată până la nivelul traficului minim prin danele specificate;
- ✓ „**bonus**” – suma de bani pe care **Locatarul** o primește pentru fiecare tonă operată peste nivelul traficului optim prin danele specificate;
- ✓ **Segmentul de marfă operat** – poate fi unul din următoarele: vrac solid/cereale, vrac solid/cărbune și minereu, vrac lichid, containere, mărfuri generale, RO-RO/Ferry, orice alt tip de marfă care nu se regăsește în enumerarea anterioară.
- ✓ **Norma de operare (se aplică la vrac lichid/solid, mărfuri generale)** – raportul dintre cantitatea totală de marfă operată în/din nava maritimă prin danele..... (exprimată în tonă) și timpul normal utilizat de locatar pentru operarea cantității de marfă din/în nava maritimă
- ✓ **Norma de operare (se aplică la containere)** numărul de mișcări/echipament/oră/navă pentru containerele operate prin danele ... aferente terminalului de containere, demonstrate printr-un document specific, semnat atât de Locatar cât și de beneficiarul prestației/împuternicitul acestuia;
- ✓ **Timp normal** – timpul alocat operării navei maritime în 24 ore
- ✓ **Mod de raportare:**
 - Traficul pentru anul anterior va fi comunicat Locatarului în perioada ianuarie – martie a anului curent, de către CN APM în baza înregistrărilor din sistemul electronic gestionat de CN APM
 - Zilnic, pentru ultimele 24 de ore, locatarul este obligat să transmită la dispeceratul CN APM informații cu privire la toate operațiunile de încărcare/descărcare derulate prin danele, pe care le utilizează, informații care vor fi corectate la încheierea voiajului navei și transmise în mod complet cu asumarea sancțiunilor legale pentru datele declarate necorespunzător.
 - Lunar, în primele 10 (zece) zile lucrătoare, CN APM va transmite Locatarului situația centralizată a traficului realizat de Locatar în luna anterioară, care va fi luată în considerare la stabilirea traficului anual realizat de Locatar. În cazul în care Locatarul constată că există diferențe între evidențele de înregistrare ale CN APM și cele raportate zilnic în cursul lunii de către locatar, diferențele vor fi clarificate în baza documentelor justificative puse la dispoziție de locatar în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la primirea de către locatar a situației centralizate.
În cazul în care locatarul nu pune la dispoziția CNAPM documentele justificative menționate anterior sau nu raportează informații complete conform celor de mai sus, se vor considera date corecte cele din evidențele CN APM.
- Locatarul este obligat să:
 - comunice la începutul fiecărui an (până cel târziu la 15 februarie), norma de operare pe care o poate realiza pentru principalele trei tipuri de marfa pe tip de operațiune (încărcare/descărcare), iar CN APM poate solicita probarea acesteia prin documente justificative (ex. Contracte comerciale perfectate)

¹ În cazul operațiunilor de descărcare/încărcare navă/barjă și barjă/navă se va lua în considerare cantitatea operată la/de la nava maritimă

- raporteze lunar în mod corect și real normele de operare realizate pentru principalele trei tipuri de marfa, pe tip de operațiune (incarcare/descarcare), iar CN APM poate solicita în orice moment, în mod aleatoriu, documente pentru probarea acestora.

În cazul normelor de operare, în fiecare situație în care locatarul nu pune la dispoziția CN APM documentele solicitate în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la formularea solicitării sau dacă se constată diferențe semnificative între documentele furnizate și datele raportate de locatar, Locatarul va achita o penalitate egală cu valoarea unei zi de chirie calculată prin împărțirea valorii chiriei lunare la 30 (treizeci) zile.

- Modul de raportare centralizat nu va afecta raportarea zilnică operațională, fiind creat independent ca un mod de conciliere a datelor.

Art.2 Clauza de performanță - penalități și bonusuri

2.1. În conformitate cu prevederile articoluluidin contract, începând cu data de, **Locatarul** are obligația asigurării unui trafic anual care să fie cel puțin egal cu traficul anual minim de **tone**, trafic ce reprezintă ...% din traficul total al porturilor administrate de **CN APM** în anul

2.2. În cazul în care traficul anual va fi mai mic decât traficul anual minim, **Locatarul** va achita penalități pentru nerealizarea traficului anual minim în cuantum de euro pentru fiecare tonă de marfă neoperată până la nivelul traficului anual minim, în baza unei facturi emise de CN APM, până la data dea anului curent pentru traficul aferent anului anterior.

2.3. Factura de penalități va fi calculată în euro și va fi convertită în lei, la cursul valutar BNR din data emiterii facturii. Data maximă de emisie a facturii de penalități de către **CN APM** va fia anului curent pentru traficul aferent anului anterior. Factura se va achita conform prevederilor contractuale.

2.4. În cazul în care traficul anual va fi mai mare decât traficul anual minim de **tone** și mai mic decât traficul anual optim de **tone**, clauza nu va produce efecte bănești (penalități sau bonus).

2.5. În cazul în care traficul anual va fi mai mare decât traficul anual optim de ... **tone**, **CN APM** va acorda un bonus de euro/tonă realizată în plus față de traficul anual optim. Bonusul va fi acordat în tranșe egale pe tot parcursul anului următor celui analizat, sub forma unei reduceri a chiriei plătite de **Locatar** în condițiile contractuale.

2.6. Începând cu al patrulea an de la intrarea în vigoare a clauzei de performanță, și ulterior în fiecare an, pe lângă traficul anual minim, locatarul va fi evaluat și în funcție de realizarea normei de operare. CN APM va verifica pentru fiecare navă la care s-au operat mărfurile respective dacă norma de operare realizată de locatar este conformă cu cea declarată la începutul anului.

2.7. În cazul în care pentru minim 60%(șaizeci la sută) din navele operate, norma de operare realizată este mai mare sau egală cu norma de operare declarată la începutul anului, acest fapt va constitui un argument pentru care, alături de alte justificări obiective, Locatarul va putea invoca suspendarea/diminuarea traficului minim conform art. 3.4.

În cazul în care, locatarul nu a îndeplinit norma de operare declarată la începutul anului pentru mai mult de 40% (patruzeci la sută) din navele operate, atunci locatarul nu va mai putea beneficia de suspendarea sau diminuarea nivelului traficului minim pentru motive neimputabile locatarului conform art 3.4.

2.8. Prin excepție de la art. 2.7. de mai sus, Locatarul va putea beneficia de suspendarea/diminuarea traficului minim dacă norma de operare nu se realizează ca urmare a unor lucrări de infrastructură/sau în echipamente de operare care conduc la îmbunătățirea accesului navelor la cheu sau la creșterea performanțelor de operare. Pentru aceste situații, norma de operare se va calcula și analiza pe perioada neafectată și va fi considerată ca norma realizată în anul respectiv.

2.9. Normele de operare declarate de la an la an nu pot să scadă decât în baza unor situații bine justificate.

Art.3. Actualizarea clauzei de performanță

Actualizarea clauzei de performanță se realizează de fiecare dată când intervine una din situatiile de mai jos:

3.1. Nivelurile de trafic anual minim și optim vor fi supuse actualizării (în sensul creșterii sau descreșterii) odată la(3-7 ani) după intrarea în vigoare a clauzei de performanță. Astfel, în funcție de evoluția generală a traficului de mărfuri prin portul Constanța/Midia, de evoluția traficului de mărfuri din segmentul de marfă operat de **Locatar** și de ponderea traficului înregistrat de **Locatar** în ultimiiani din traficul total al porturilor administrate de CN APM, pragurile de trafic minim și optim vor fi actualizate. Locatarul va putea solicita renegocierea traficului anual minim și optim și mai devreme de termenul de 3-7 ani în măsura în care poate arăta că există motive obiective pentru care traficul anual minim și optim în vigoare nu mai pot fi susținute/asumate sustenabil de către operator.

3.2 Nivelurile de trafic anual minim și optim se vor renegocia (în sensul creșterii) începând cu data finalizării de către Locatar a programului investițional (pentru contractele cu programe de investiții relevante în acest sens), sau în cazul realizării de către CN APM a unor investiții care modifică proprietățile infrastructurii folosite de Locatar în sensul îmbunătățirii accesului navelor la cheu.

3.3. În cazul în care într-un an calendaristic traficul total de mărfuri și/sau traficul de marfă din segmentul de marfă preponderent operat de Locatar va înregistra o scădere mai mare sau egală cu 20% față de perioada echivalentă a anului precedent, locatarul va putea demara actualizarea (în sensul scăderii nivelului minim al traficului) clauzei de performanță conform art.3.1 de mai sus. Actualizarea va produce efecte doar pentru anul calendaristic în curs. Părțile vor organiza întâlniri de lucru pentru a analiza și stabili cauzele și posibilitățile de remediere.

3.4 Clauza de trafic (nivelului minim și optim al traficului) poate fi suspendată sau diminuată în mod corespunzător -pentru motive neimputabile Locatarului, în condițiile demonstrării menținerii normelor de operare cel puțin la nivelul declarat conform art 1 și verificat conform art.2.7.

Astfel, locatarul va formula o notificare în care va justifica motivele care în opinia sa au determinat suspendarea/diminuarea nivelului de trafic minim/optim în termen de zile de la apariția cauzei de suspendare/diminuare.

În aceste condiții, părțile vor negocia cu bună credință suspendarea/diminuarea nivelului de trafic minim/optim în funcție de analiza existenței/impactului motivelor invocate. În scopul aplicării contractului, pot constitui motive de suspendare sau diminuare a nivelului de trafic minim/optim, dacă în mod permanent este întâlnită cel puțin una din următoarele situații:

- în bazinele portuare nu este asigurată adâncimea de la momentul semnării Contractului;
- serviciile de siguranță și de semnalizare în Port nu sunt asigurate sau sunt asigurate necorespunzător, sub standardele uzuale la nivel european
- căile de acces în port nu sunt libere în mod permanent, nu permit intrarea și /sau ieșirea continuă din Port a mărfurilor
- sistemele și rețelele de utilități nu funcționează, astfel încât este afectată calitatea serviciilor prestate navelor sau durata prestării acestora
- efectuarea unor reparații de către Locatar, în legătură cu infrastructura portuară, pe o durată mare de timp, ceea ce e de natură a bloca operațiunile portuare
- existența unor situații concrete ce conduc la scăderea nivelului Dunării, cu consecința îngreunării sau închiderii totale a circulației pe Dunăre.

3.5. În toate analizele privind cauzele care determină suspendarea/diminuarea/creșterea nivelului traficului minim/optim, CN APM va putea lua în considerare și investițiile/lucrările realizate de Locatar cu privire la digitalizarea operațiunilor, securitatea muncii/măsuri SSM, protecția mediului, facilitarea accesului în/dinspre terenul închiriat, precum și orice alte investiții/lucrări realizate de Locatar care dau plus valoare terenului închiriat.

3

3.6. Dacă părțile nu ajung la un acord cu privire la suspendarea/diminuarea clauzei de trafic (nivelului minim și optim al traficului) competența de soluționare a diferendelor aparține Consiliului de Supraveghere /Autorității competente în domeniu la acel moment.

Prezenta face parte integrantă din contractul de închiriere și intră în vigoare începând cu data de

**Compania Națională "Administrația
Porturilor Maritime" S.A. Constanța**

Societatea

Director General,

Director al Direcției Economice,

Director al Direcției Comerciale,

Șef Serviciu Juridic și Contencios,

Șef Departament Comercial –

ANEXA
PROGRAM INVESTIȚIONAL

Societatea se obligă să execute pe cheltuială proprie sau din surse atrase, următorul Program investițional:

Nr. Crt.	Obiectiv	Termen de executie	Observații
1			

Prezenta face parte integrantă din contractul de închiriere și intră în vigoare începând cu data de

**Compania Națională „Administrația Porturilor
Maritime” SA Constanța**

Director General,

Director al Direcției Economice,

Director al Direcției Comerciale,

Șef Serviciu Juridic și Contencios,

Șef Departament Comercial,

Societatea

Administrator,