

# CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. .... DIN .....

## ARTICOLUL 1. PARTILE CONTRACTANTE

Intre

**1.1. COMPANIA NAȚIONALĂ ADMINISTRAȚIA CANALELOR NAVIGABILE -S.A.** cu sediul în Agigea, str. Ecluzei nr.1 – 907015 – Constanța – România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J13/2361/1998, CUI :11087755, atribut fiscal RO, tel: 0241 702700, 0241 702719, fax: 0241 737711, reprezentată prin Director general **Daniel GEORGESCU**, în calitate de LOCATOR

și

**1.2. Societatea** ..... cu sediul în Loc. ...., Oras ....., Str. ...., Nr. ..., Etaj ....., jud. ...., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J....., CUI : ....., atribut fiscal RO, tel: ....., fax: ....., reprezentată prin Administrator ....., în calitate de LOCATAR

s-a încheiat prezentul contract, în temeiul O.G. nr. 22/1999 cu modificările ulterioare 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, OMTI 1286/2012 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,

## ARTICOLUL 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

**2.1.** Obiectul contractului constă în transmiterea de către Locator, în schimbul unei plăți lunare denumită CHIRIE, conform procesului verbal de judecare nr. .... din ....., a dreptului de folosință de către Locatar a următoarelor bunuri:

- 1. Platformă portuară, S = ..... MP**, reprezentând domeniul privat al companiei,
- 2. Teren aferent platformei portuare, S = ..... MP**, reprezentând domeniul public al statului concesionat companiei,

având destinația de depozitare mărfuri și/sau pentru realizarea unor obiective de investiții avizate de C.N. Administrația Canalelor Navigabile. S.A. și aprobate de Ministerul Transporturilor.

**2.2.** Bunurile sunt situate în dreptul danei ..... din Portul ....., au acces direct la cheu.

## ARTICOLUL 3. DURATA CONTRACTULUI

**3.1. Durata contractului de închiriere este de 10 (zece) ani** de la data semnării de ambele parti, cu posibilitatea prelungirii acestuia, o singură dată, pe o perioadă nu mai mare de 10 (zece) ani, pe bază de act aditional.

**3.2. Locatarul** poate solicita prelungirea prezentului contract, printr-o notificare scrisă comunicată **Locatorului** cu 60 de zile înainte de expirarea duratei inițiale.

## ARTICOLUL 4. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

**4.1** - Documentele prezentului contract sunt:

- Anexa 1 – Plan situație;
- Anexa 2 – Proces verbal de predare-primire platformă și a terenului aferent;
- Anexa 3 – Documentația de atribuire din care face parte și Caietul de sarcini;
- Anexa 4 – Convenție de prevenirea situațiilor de urgență (PSI);
- Anexa 5 – Convenție pe linie de securitate și sănătate în muncă;
- Anexa 6 – Convenția de protecția mediului pe canalele navigabile;
- Anexa 7 – Convenție de lucru în perimetru portuar;
- Anexa 8 – Graficul de eșalonare/depozitare mărfuri aflate în tranzit pe canalele navigabile;
- Anexa 9 – Proces Verbal de confirmare a cantităților de marfă operate pe platformă.

## ARTICOLUL 5. PRETUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

**5.1.** Chiria este de ..... **euro/lună (fără TVA)**, reprezentând folosința bunurilor în condițiile art. 2 din contract, calculată astfel:

Suprafata MP x tarif licitat EURO/MP/LUNĂ = ..... EURO/LUNĂ, din care:

- **teren aferent platformei portuare** reprezentând domeniul public al statului concesionat companiei (3% din tariful aferent venitului înregistrat din închiriere și anume: 3% x ..... euro/mp/lună = ..... euro/mp/lună)

suprafata MP x tarif EURO/ MP/ LUNĂ = ..... EURO/ LUNĂ

- **platformă portuară** reprezentând domeniul privat al companiei (..... euro/mp/lună - 3% x ..... euro/mp/lună = ..... euro/mp/lună):

suprafata MP x tarif EURO/ MP/ LUNĂ = ..... EURO/ LUNĂ.

**5.2.** (1) În cazul în care LOCATARUL nu respectă Graficul de eşalonare/depozitare mărfuri aflate în tranzit pe canalele navigabile (încărcate/descărcate în/din navele ce tranzitează canalele navigabile) - Anexa 8, chiria se majorează sau se diminuează conform art. 5.3.

(2) Chiria nu se diminuează în cazul în care Locatarul are debite restante la finele anului calendaristic sau la încetarea sau rezilierea contractului.

(3) Regularizarea chiriei stabilite conform art. 5.1. se efectuează la finele fiecărui an calendaristic, la încetarea contractului /la rezilierea contractului / la predarea bunurilor pe baza de proces verbal, după caz

**5.3.** Grila de actualizare al tarifului în funcție de depozitarea mărfurilor aflate în tranzit pe canalele navigabile (încărcate sau descărcate în/din navele ce tranzitează canalele navigabile) este următoarea:

<b>Indicator utilizare platformă nebetonată</b> Tone/m <sup>2</sup> /an									
<b>Tarif (fără TVA)</b> Euro/m <sup>2</sup> /lună									

**5.4.** În primele 10 (zece) zile ale fiecărei luni se va încheia un Proces Verbal de confirmare a cantităților de marfă operate pe platformă (Anexa 9), semnat din partea LOCATORULUI de șeful portului, iar din partea LOCATARULUI de către împuternicitul acestuia. Acest document va servi la întocmirea facturilor de majorare sau diminuare la finele fiecărui an calendaristic și la încetarea sau rezilierea contractului, după caz.

În cazul în care LOCATARUL nu semnează Procesul Verbal, aceasta reprezintă acceptarea necondiționată a cantităților din evidența statistică a LOCATORULUI.

**5.5.** Locatarul datorează chirie și penalități, dacă este cazul, pentru întreaga perioadă de folosință a bunului, de la primire și până în momentul restituirii acestuia către Locator pe bază de proces verbal.

**5.6.** (1) Locatorul întocmește, până la data de 15 ale lunii curente, facturile pentru sumele datorate și le transmite Locatarului prin delegat, poștă, fax sau poștă electronică.

(2) Locatarul în termen de 48 de ore de la primirea facturii, după verificarea acesteia, are dreptul la refuz total sau parțial pentru sumele considerate facturate eronat, pe care îl va comunica în scris Locatorului. Nerespectarea acestui termen este considerată acceptare a sumei pretinse.

**5.7.** Termenul de scadență a plății facturilor este de 30 zile de la emiterea facturii.

**5.8.** Plata CHIRIEI se va face lunar în lei, în baza facturii emise de către Locator, prin transfer bancar în contul indicat de către Locator în factura emisă, în acest caz, plata fiind considerată efectuată la data creditării contului bancar al Locatorului cu contravaloarea integrală a sumei facturate. La facturare se va lua în considerare cursul de schimb leu/euro, comunicat de BNR din data emiterii facturii.

**5.9.** Spezele bancare de transfer aferente sumelor datorate în baza prezentului contract precum și riscul transferului bancar sunt asumate exclusiv de către Locatar.

**5.10.** (1) În cazul în care **Locatarul** nu dispune decontarea serviciilor prestate în termen de 30 zile de la emiterea facturii, considerat termen scadent, Locatorul este îndreptățit să pretindă penalități de 0,15 % pentru fiecare zi de întârziere.

(2) Cuantumul dobânzilor și penalităților de întârziere în decontarea debitelor restante va putea depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

(3) Suplimentar Locatorul va pretinde daune interese minimale, în condițiile Legii nr. 72/2013.

- 5.11.** (1) Locatorul va indexa anual tariful pentru închirierea bunurilor funcție de rata inflației, în lei.  
(2) Locatorul va înștiința Locatarul, printr-o notificare scrisă, tariful practicat pentru anul respectiv, în perioada 15 ianuarie - 31 ianuarie a fiecărui an.  
(3) În cazul în care Locatarul nu contestă expres în termen de 5 (cinci) zile de la comunicare tariful modificat, se consideră că acesta este acceptat necondiționat de către Locatar.

**5.12.** Conturile părților semnatare ale prezentului contract sunt:

- pentru Locator:

Cod IBAN: RO28INGB0004008204368913 RON , Banca ING BANK  
Cod IBAN: RO74INGB0004008204360713 EUR , Banca ING BANK  
Cod IBAN: RO13BACX0000009200456000 RON, Banca UNICREDIT TIRIAC  
Cod IBAN: RO83BACX0000009200456001 EUR, Banca UNICREDIT TIRIAC  
Cod IBAN: RO81BTRL01401202688356XX RON, Banca TRANSILVANIA  
Cod IBAN: RO30BTRL01404202688356XX EUR, Banca TRANSILVANIA  
Cod IBAN: RO54RNCB0114148034570001 RON, Banca BCR  
Cod IBAN: RO27RNCB0114148034570002 EUR, Banca BCR  
Cod IBAN: RO69BRDE140SV42783201400 RON, Banca BRD  
Cod IBAN: RO23RZBR0000060002272301 RON, Banca RAIFFEISEN BANK  
Cod IBAN: RO21BUCU411488252511RO01 RON, Banca ALPHA BANK  
Cod IBAN: RO75BUCU411488252511EU01 EUR, Banca ALPHA BANK  
Cod IBAN: RO26TREZ2315069XXX000839 RON, TREZORERIE  
Cod IBAN: RO09OTPV0000000003502311 RON, Banca OTP BANK  
Cod IBAN: RO19OTPV0000000003502325 EUR, Banca OTP BANK  
Cod IBAN: RO52BREL0002000947000100 RON, Banca LIBRA BANK

- pentru Locatar:

.....

## **ARTICOLUL 6. GARANTII PENTRU EXECUTAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

**6.1.** În vederea garantării executării întocmai de către Locatar a obligațiilor de plată asumate prin prezentul Contract, acesta are obligația de a constitui în favoarea și la dispoziția Locatorului, în termen de maxim 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere, o garanție contractuală privind buna executare a contractului, acoperind riscul de neplată a chiriei și având valoarea a trei chirii lunare, în cuantum de ....., calculat la cursul BNR din ziua constituirii garanției.

**6.2.** Predarea-primirea bunurilor se va efectua în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data la care se face dovada constituirii garanției contractuale, prin proces verbal semnat de reprezentanții ambelor părți, conform Anexa nr. 2 parte integrantă a prezentului Contract.

**6.3.** Locatorul poate executa garanția de bună execuție a Contractului fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate către Locator în baza prezentului contract.

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

**6.5.** Locatarul se obligă ca, pe riscul și pe cheltuielile sale, să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea asigurării valabilității garanțiilor, de la intrarea în vigoare a contractului și până la 90 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 10 (zece) zile de la data expirării/executării, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

**6.6.** Dacă valoarea chiriei se va majora conform prevederilor prezentului contract, Locatarul se obligă să complinească în cel mai scurt timp posibil valoarea garanției, astfel încât aceasta să corespundă întotdeauna nivelului actualizat al chiriei.

**6.7.** Garanția va putea fi constituită într-una din următoarele forme:

(1) 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 Locatorului și va preda acesteia din urmă o Scrisoare de garanție bancară emisă de către banca în beneficiul Locatorului.

b) Banca emitentă se angajează față de Locator, *în mod irevocabil și necondiționat*, să efectueze plăți

în baza scrisorii de garanție, *la prima și simpla cerere scrisă* a Locatorului în acest scop și *fără altă formalitate*, fără a lua în considerare validitatea și efectele Contractului, renunțând în mod expres la *beneficiul diviziunii* și la *beneficiul discuțiunii*, precum și la dreptul de a invoca - pentru a se opune plății solicitate - vreun *drept*, vreo *obiecțiune* sau 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 Locatorul 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 Locator ca, nu mai târziu de 30 (treizeci) de zile lucrătoare înaintea încetării sau expirării unei astfel de scrisori de garanție ("*Data Relevantă*"), să furnizeze către Locator o nouă scrisoare de garanție în aceiași termeni. În cazul în care Locatarul nu furnizează o astfel de scrisoare de garanție până la *Data Relevantă*, atunci Locatarul va încălca termenii acestui Contract, iar Părțile convin că Locatorul 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) Locatorul se obligă ca, în termen de 90 de zile de la data încetării Contractului, indiferent de cauză, să stabilească obligațiile restante ale Locatarului și/sau orice alte sume care îndreptățesc Locatorul la despăgubire din partea Locatarului și să execute Scrisoarea de garanție bancară constituită la dispoziția sa. Locatorul 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.

(2) Constituire garanției prin consemnarea sumelor în contul Locatorului: RO32RZBR0000060016630273 – lei, Raiffeisen Bank.

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

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

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

d) Locatorul este de acord că suma depusă de către Locatar cu titlu de garanție de participare la licitație să fie transformată în garanție de bună execuție și să fie transferată în contul bancar al Locatorului la banca, în acest caz, prevederile privind contul de garanție devin aplicabile.

## **ARTICOLUL 7. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

**7.1.** Locatorul va preda pe bază de proces verbal de predare-primire platforma și terenul aferent, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data dovezii constituirii garanției contractuale, în bună stare, astfel încât acestea să corespundă destinației pentru care a fost închiriate. După semnare, procesul verbal de predare-primire va constitui Anexa nr. 2, parte integrantă a prezentului contract.

**7.2.** Locatorul se obligă să asigure folosința bunurilor pe toată perioada stabilită, cu garantarea contra pierderii totale sau parțiale a bunurilor, contra viciilor bunurilor ori contra tulburării folosinței acestuia.

**7.3.** Locatorul are dreptul să verifice, în permanență, starea bunurilor închiriate și să ia măsurile necesare privind funcționalitatea și funcționarea corespunzătoare a acestora.

**7.4.** Locatorul poate refuza să execute contractul pe perioada de timp în care Locatarul nu face dovada că deține autorizațiile, avizele, licențele sau alte asemenea acte impuse de prevederile legale aplicabile în vigoare pentru desfășurarea activității specifice declarată și asumată de Locatar la încheierea prezentului Contract.

**7.5.** Locatarul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național, în condițiile legii. În acest caz, Locatarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de Locator, fără a putea solicita încetarea acestuia.

**7.6.** Locatarul alocă danele și ordinea intrării în port, în funcție de solicitările operatorilor economici care desfășoară activități de încărcare/descărcare nave.

**7.7.** (1) Locatarul își rezervă dreptul de a renegocia chiria stabilită conform art. 5.1., din 3 (trei) în 3 (trei) ani, în urma reevaluării tarifelor de către un expert evaluator neutru.

(2) Intenția de renegociere a chiriei se comunică de către Locator cu 30 (treizeci) de zile înainte de data propusă pentru aplicare.

(3) În cazul în care Locatarul nu contestă expres în termen de 5 (cinci) zile de la comunicare chiria renegociată, se consideră că aceasta este acceptată necondiționat de către Locatar.

## **ARTICOLUL 8. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

**8.1.** Locatarul are obligația de a se conforma tuturor hotărârilor Locatorului referitoare la folosirea bunurilor, în conformitate cu destinația stabilită prin contract, conform art.2.

**8.2.** Locatarul se obligă să plătească contravaloarea chiriei, conform art. 5.

**8.3.** (1) Locatarul are obligația îndeplinirii unui trafic anual de minim ..... tone marfă/an, calculat astfel:

suprafata mp x indicator utilizare platformă tone/m<sup>2</sup>/an

(2) Traficul de marfă reprezintă tonele de marfă încărcate/descărcate în/din navele ce tranzitează canalele navigabile prin dana aferentă bunului utilizat.

**8.4.** Locatarul are obligația de a obține pe cheltuiala sa și de a prezenta Locatorului toate avizele, autorizațiile, licențele sau alte asemenea acte impuse de prevederile legale aplicabile în vigoare pentru desfășurarea activității declarată la încheierea prezentului contract.

**8.5.** Locatarul nu poate constitui niciun fel de garanții reale asupra bunurilor închiriate.

**8.6.** La încetarea contractului de închiriere, înainte sau la termen, Locatarul va preda bunurile închiriate și va elibera platforma de bunurile mobile aflate în proprietatea sa.

**8.7.** Locatarul se obligă să comunice Locatorului, în scris, orice modificare survenită în elementele sale de identificare (denumire, sediul principal, înregistrarea în registrul comerțului, numerele de telefon, fax, e-mail, contul bancar etc.) sau alte modificări intervenite care ar influența cuantumul chiriei și activitatea desfășurată, în termen de 10 zile de la data producerii modificării.

**8.8.** (1) Locatarul are obligația de a anunța în termene de 5 (cinci) zile Locatorul dacă se află în una din următoarele situații:

- este deschisă procedura de insolvență;
- este declarat contribuabil inactiv conform legislației în vigoare.

(2) Eventualele prejudicii cauzate Locatorului ca urmare a situațiilor menționate vor fi suportate de Locatar.

**8.9.** Locatarul are obligația de a asigura exploatarea bunurilor închiriate în mod continuu și permanent.

**8.10.** Locatarul are obligația să ia toate măsurile care se impun în vederea asigurării pazei bunurilor proprii, închiriate sau care se află în custodia sa.

**8.11.** Locatarul se obligă să folosească bunurile în următoarele condiții:

a. să nu încalce normele de protecție a mediului înconjurător, să respecte legislația în vigoare în domeniul protecției apelor și mediului; să respecte cu strictețe prevederile Convenției de protecție a mediului pe canalele navigabile (Anexa nr.6).

b. să nu aducă atingerea intereselor de siguranță și apărare națională a României;

c. să nu dăuneze ordinii publice, sănătății și moralei;

d. să respecte prevederile Convenției PSI (Anexa 4) și cele ale Convenției de sănătate și securitate în muncă (Anexa 5), precum și orice reglementări viitoare cu privire la organizarea activității Locatarului.

e. să respecte prevederile Convenției de lucru în perimetru portuar (Anexa 7).

**8.12.** Locatarul se obligă să nu efectueze modificări ale bunurilor închiriate, fără consimțământul prealabil al Locatorului. Schimbarea destinației bunurilor sau întrebuințarea acestuia într-un mod în care ar aduce un prejudiciu Locatorului, acesta din urmă poate cere daune/interese și, după caz, rezilierea contractului.

**8.13.** Locatarul se obligă să folosească bunurile închiriate numai pentru activități având legături directe cu natura activităților prevăzute la art. 2.

**8.14.** Locatarul se obligă să nu se opună execuției unor lucrări pe care Locatorul sau autoritățile publice le consideră necesare în interesul portului și/sau navigației.

- 8.15.** Locatarul se obligă să nu plaseze, fără acordul în scris obținut în prealabil de la Locator, vreun semn pictat sau scris la exteriorul clădirilor sau zonei de folosință.
- 8.16.** Locatarul se obligă să nu comită, permită, sau să dea naștere la niciun act care să poată afecta sau crea prejudicii proprietăților vecine.
- 8.17.** Locatarul se obligă să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații accidentale și reparații curente la bunurile închiriate. În cazul deteriorării bunurilor închiriate din cauza folosirii necorespunzătoare, remediile se vor efectua în termen de 30 zile de la data constatării de către părți. În caz contrar, Locatorul este în drept să efectueze remediile necesare, Locatarul fiind obligat să deconteze valoarea lucrărilor în termen de 10 zile de la primirea devizului post calcul. Eventualele degradări ale lucrărilor hidrotehnice (taluz, pereu, cheu etc.) din zona bunurilor închiriate se vor reface pe cheltuiala Locatarului.
- 8.18.** Locatarul se obligă să mențină deschis drumul și să permită accesul persoanelor și mijloacelor de transport ale Locatorului pe drumul din incinta bunurilor închiriate, precum și a persoanelor juridice aflate în relații contractuale cu C.N. Administratia Canalelor Navigabile. S.A.
- 8.19.** Locatarul se obligă să întrețină o permanentă stare de curățenie a bunurilor și a spațiilor care împreună bunurile închiriate, pe o rază de 5-10 metri, în funcție de situație.
- 8.20.** Locatarul se obligă să anunțe Poliția Transporturi, Căpitănia portului și Locatorul pentru fiecare situație sau incident care apare în exploatarea normală, precum și circumstanțe neprevăzute sau anormale, cum ar fi accidente, incendii, explozii, obligându-se în același timp să combată pericolul și să limiteze consecințele acestuia.
- 8.21.** Locatarul se obligă să predea Locatorului bunurile închiriate, pe baza de proces-verbal în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data încetării/rezilierii prezentului contract, în starea în care l-a primit, fiind considerat că l-a primit în stare bună.
- 8.22.** În cazul în care nu se respecta prevederile art 8.21, Locatarul va achita suma de:  
(2 x tarif licitat x suprafata mp) : 30 zile = .... Euro (fara TVA),  
pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu ziua urmatoare termenului specificat la art. 8.21 si pana la predarea bunului inchiriat.
- 8.23.** În cazul în care nu se respectă termenul de predare, Locatarul este de acord ca Locatorul să procedeze singur la inventarierea mărfurilor existente în spațiul închiriat și să le depoziteze pe cheltuiala Locatarului în condițiile prevăzute de legea română.
- 8.24.** Pentru depozitare, Locatorul va percepe speze și cheltuieli de transport. Marfa și celelalte bunuri nu se vor elibera Locatarului decât după plata sumelor datorate, Locatorul beneficiind de dreptul de retenție prevăzut de legea română.
- 8.25.** În situația în care valoarea datoriilor, a spezelor și a celorlalte cheltuieli de depozitare depășesc valoarea mărfurilor în cauză, acestea devin proprietatea Locatorului.
- 8.26.** Locatarul este obligat, în activitatea economică pe care o desfășoară, să respecte legislația în materie privind angajarea lucrătorilor portuari înregistrați la CN ACN S.A. și a legislației în vigoare privind protecția muncii, în caz contrar contractul încetează de drept.
- 8.27.** (1) Locatarul se obligă să prezinte, în copie, în termen de 30 (treizeci) de zile de la încheierea contractului, Locatorului următoarele:
- CONTRACT de preluare de către o firmă specializată a tuturor tipurilor de deseuri generate din activitatea proprie cu respectarea prevederilor legale de Managementul deșeurilor.
  - AUTORIZAȚIA DE MEDIU eliberată de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța,
  - AUTORIZAȚIA/AVIZUL DE GOSPODĂRIE A APELOR emitent A.B.A.D.L. Constanța
- (2) În situația în care procedura de obținere a acestora este în derulare Locatarul va notifica, în termenul menționat, prin înscris oficial, despre stadiul obținerii autorizațiilor și va anexa solicitările depuse în acest sens. În termen de 5 zile de la obținerea autorizațiilor menționate mai sus acestea vor fi transmise către Locator.
- 8.28.** Locatarul se obligă să respecte regulile referitoare la gestiunea deșeurilor descrise în Convenția de protecție a mediului pe canalele navigabile.
- 8.29.** Locatarul se obligă să amenajeze drumul pe lângă bunurile închiriate ca urmare a devierii acestuia, dacă este cazul.

## **ARTICOLUL 9. CESIUNEA, SUBÎNCHIRIEREA CONTRACTULUI**

**9.1.** Se interzice cu desăvârșire schimbarea destinației spațiului ori subînchirierea, în tot sau în parte a bunului închiriat, cesionarea contractului de închiriere unui terț sau acțiunea în așa fel încât să se



dea unui terț orice privilegiu legal sau contractual referitor la bunurile aflate pe proprietatea Locatarului, sub rezerva acestuia.

**9.2.** 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 Locatarului, având dreptul să solicite Locatarului daune interese.

## **ARTICOLUL 10. RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ**

**10.1.** În cazul când neplata prestației depășește cu mai mult de 60 zile termenul de scadență, Locatarul poate prelua bunul închiriat cu notificarea prealabilă a datei stabilite.

**10.2.** La încetarea contractului prin ajungere la termen sau datorită rezilierii, Locatarul nu datorează despăgubiri Locatarului pentru îmbunătățirile aduse bunului închiriat.

**10.3.** Prezentul contract va putea fi modificat pe parcursul derulării, cu acordul ambelor părți, numai prin act adițional.

**10.4.** În cazul în care părțile nu ajung la un consens privind motivul care face obiectul modificării contractului, Locatarul își rezervă dreptul de a rezilia unilateral contractul.

## **ARTICOLUL 11. CLAUZE SPECIALE**

**11.1.** Pentru lucrările de investiții propuse a fi executate, Locatarul va întocmi o documentație tehnică de execuție însoțită de:

a. Avizul favorabil emis de S.C. I.P.T.A.N.A. S.A. București în calitate de proiectant general al celor două canale navigabile, conform Legii nr.10/18.01.1995 – art. 18, alin. (2);

b. Avizul favorabil emis de C.N. Administratia Canalelor Navigabile. S.A.;

c. Aprobarea Ministerului Transporturilor

**11.2.** Condiționările stipulate în documentele de avizare și de aprobare emise de către C.N. Administratia Canalelor Navigabile. S.A. și respectiv de către Ministerul Transporturilor cu ocazia avizării și aprobării proiectelor privind realizarea investițiilor, sunt obligatorii pentru Locatar.

**11.3.** Locatarul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la cheltuielile făcute de către locatar, în cazul în care studiul de fezabilitate privind obiectivele de investiții propuse nu obține avizul C.T.E. al C.N. Administratia Canalelor Navigabile S.A și aprobarea Ministerului Transporturilor.

**11.4.** Locatarul poate să intabuleze dreptul de proprietate al construcției doar pentru perioada existenței prezentului Contract, iar în situația în care se dorește atragerea de surse financiare prin credit ipotecar sau prin altă modalitate de creditare ce are drept consecință grevarea bunului imobil rezultat ca efect al realizării investiției, acest fapt se va realiza doar cu acordul Locatarului. Acordul Locatarului privind creditul ipotecar sau altă modalitate de creditare ce are drept consecință grevarea bunului imobil rezultat ca efect al realizării investiției va cuprinde următoarele condiții cumulative:

- banca are obligația să aducă la cunoștința Locatarului începerea executării silite;
- în cazul executării silite, banca se obligă să acorde prioritate Locatarului la cumpărarea investiției;
- în cazul refuzului Locatarului de a cumpăra bunul scos la vânzare, banca se obligă să impună terțului cumpărător obligația acestuia de a încheia contracte de închiriere cu Locatarul.

**11.5.** La încetarea contractului, regimul juridic al bunurilor imobile realizate în baza unui program de investiții, avizat de CN Administratia Canalelor Navigabile. S.A. și aprobat de Ministerul Transporturilor, va fi stabilit de ambele părți, după cum urmează:

**a)** bunurile imobile amortizate integral în perioada derulării contractului raman gratuit și libere de orice sarcini în proprietatea Locatarului;

**b)** bunurile imobile neamortizate integral în perioada derulării contractului pot fi preluate de Locatar la valoarea rămasă neamortizată, în funcție de disponibilitatea acestuia și de natura juridică a acestor bunuri imobile, precum și funcție de acordul Ministerului Transporturilor, în calitate sa de concedent.

În cazul în care Locatarul nu optează pentru preluarea bunurilor specificate anterior, Locatarul este obligat să predea terenul conform prevederilor art. 8.21 din prezentul contract.

## **ARTICOLUL 12. MODIFICAREA, REZILIEREA, ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**12.1.** Prezentul contract va putea fi modificat pe parcursul derulării, cu acordul ambelor părți, numai prin act adițional.

**12.2.** Dacă părțile contractante nu își vor respecta obligațiile stipulate în prezentul contract și dacă aceste obligații nu vor fi executate sau vor fi executate necorespunzător, respectiv remediate, în

termenul ce va fi prevăzut într-o notificare scrisă, părțile contractante sunt în drept să rezilieze unilateral contractul, rezervându-și dreptul la despăgubiri.

**12.3.** În cazul în care în termen de 30 de zile de la intenția de modificare a clauzelor contractuale, părțile nu ajung la o înțelegere, Locatorul este în drept să denunțe unilateral contractul, cu notificare prealabilă, rezervându-și dreptul la despăgubiri.

**12.4.** În cazul în care Locatarul nu face dovada constituirii garanției contractuale, conform art. 6.1., contractul se reziliază de plin drept fără îndeplinirea niciunei formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

**12.5.** Contractul încetează, după caz, în următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia;
- b) acordul de voință al partilor;
- c) denunțarea unilaterală a contractului;
- d) alte situații - expres prevăzute de lege.

**12.6.** Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

**12.7.** (1) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către Locatar, cu prealabila notificare a Locatorului, făcută cu 30 de zile înainte de data solicitată pentru încetarea contractului.

(2) În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea Locatorului, Locatarul este obligat la plata în favoarea Locatorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea chiriei pentru o perioadă de 90 de zile, calculată în conformitate cu prevederile prezentului contract.

**12.8.** Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către Locator, cu prealabila notificare a Locatarului, făcută cu 30 de zile înainte de data solicitării pentru încetarea contractului, din motive excepționale legate de interesul național, în condițiile legii, sau pentru realizarea unor investiții cuprinse în strategiile de dezvoltare ale Ministerului Transporturilor, care impun eliberarea bunului închiriat.

**12.9.** Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care Locatarul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subinchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;
- c) imposibilitatea realizării obiectului prezentului contract;
- d) neexecutarea obligațiilor contractuale;
- e) nu permite accesul Locatorului pentru a verifica starea bunului închiriat.

### **ARTICOLUL 13. FORTĂ MAJORĂ SI CAZUL FORTUIT**

**13.1.** Fortă majoră este constatată de o autoritate competentă.

**13.2.** Cazul fortuit este 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. Dovada existenței cazului fortuit se va face prin documente emise de la autorități competente și trebuie să aibă legătura directă de cauzalitate cu activitatea /inactivitatea LOCATORULUI.

**13.3.** Fortă majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

**13.4.** Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

**13.5.** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**13.6.** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 zile de la încetare.

**13.7.** Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

### **ARTICOLUL 14. LITIGII**

**14.1.** Locatorul și Locatarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.



14.2. Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative Locatorul și Locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze fie prin mediere, fie de către Instanțele judecătorești din Constanța.

## **ARTICOLUL 15. DISPOZIȚII FINALE**

15.1. Limba care guvernează contractul este limba română.

15.2. În interpretarea prezentului contract orice referire la «zi» sau «zile» va fi interpretată ca referindu-se la zile calendaristice, dacă nu se face mențiunea că sunt lucrătoare.

15.3. Orice solicitare, notificare, aprobare, comunicare făcută în baza prezentului contract va fi considerată transmisă conform dispozițiilor contractuale astfel:

- pentru Locator la adresa menționată la art.1. pct. 1.1. sau la e-mail: [companiaf@lacnf.ro](mailto:companiaf@lacnf.ro), [domeniif@lacnf.ro](mailto:domeniif@lacnf.ro)

- pentru Locatar la adresa menționată la art.1. pct. 1.2. sau la e-mail :.....

15.4. (1) Orice solicitare, notificare, aprobare, comunicare decurgând din prezentul contract se va face de către părți în scris, acestea putând fi remise personal, transmise prin poștă cu confirmare de primire, fax sau e-mail.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

(3) Orice alte înțelegeri verbale nu sunt luate în considerare dacă nu au fost confirmate în scris prin modurile mai sus menționate.

15.5. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

15.6. Responsabil de prezentul contract, din partea Locatorului este ..... tel. 0241 702700/ interior 1228, iar din partea Locatarului este..... tel. ....

15.7. Anexele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 și 9 fac parte integrantă din prezentul contract.

15.8. Prezentul contract a fost încheiat astăzi ..... în 3 (trei) exemplare originale, un exemplar original pentru Locatar și două exemplare originale pentru Locator.

**LOCATOR:**

**C.N. A.C.N. S.A.**

**DIRECTOR GENERAL,  
Daniel GEORGESCU**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Gheorghe IATAN**

**DIRECȚIA JURIDICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Diana NICULESCU**

**DIRECȚIA COMERCIALĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Hermina BECTEMIR**

**CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU  
Daniela BOAGHE**

**SERVICIUL PATRIMONIU  
Moren ABDURAFI**

**SERVICIUL PATRIMONIU  
Responsabil contract**

**LOCATAR:**

**S.C. ....**

**ADMINISTRATOR,  
.....**