

SANTIERUL NAVAL MANGALIA S.A.

Nr. 2538 / 09.06.2023

A P R O B

DIRECTOR GENERAL

Bănceanu Mihail



DIRECTOR ECONOMIC

Tudor Mihaela

CONSILIER JURIDIC

Trofin Ștefan

CAIET DE SARCINI

PRIVIND INCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE

**UNEI SUPRAFETE DE TEREN DE 3000 MP DIN ARIA ACTIVULUI "LOT
TEREN 93/4" IN SUPRAFATA TOTALA DE 12.765 MP, IMOBIL AFLAT IN
PROPRIETATEA PRIVATĂ A SOCIETATII SANTIERUL NAVAL MANGALIA
S.A.**

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Organizatorul licitației: Societatea Șantierul Naval Mangalia S.A.

Sediul: jud. Constanta, localitatea Mangalia, str. Intrarea Portului nr. 1, cod
poștal 905500, tel: 0241 751132, fax: 0241 751259, e-mail:

office@snmangalia.ro

Număr de înmatriculare ORC: J13/2056/2001

Cod unic de înregistrare: RO 14325290

Capital social: 17.664.840 lei

Acțiuni: valoare nominală acțiune: 10 lei

Structura acționariatului: Ministerul Economiei 100%: 1.766.484 acțiuni

Ultima înregistrare la ORC: 15.10.2021 Hotărârea AGEA nr. 115/ 01.09.2021
Domeniul principal de activitate: Repararea si întreținerea navelor si bărcilor –
cod CAEN 3315

CAPITOLUL II. Descrierea imobilului care face obiectul închirierii

Terenul de 3000 mp din aria LOTULUI de teren 93/4 cu o suprafață totală măsurată de 12.765 mp , aflat in patrimoniul societății Șantierul Naval Mangalia S.A., este situat in intravilanul municipiului Mangalia, str. Intrarea Portului nr.1.

Terenul intravilan , liber de construcții , neîngrădit, identificat cu numărul cadastral 107508, având următoarele vecinătăți: la N – UM02060, la E-UM 02132, la S - Lot 93/2-Drum acces, la V- Lot 93/6 și Lot 93/3 , se află in afara zonei halelor de producție, nu este in inventarul capacităților de apărare si nu este grevat de sarcini la mobilizare.

Alte elemente:

- Activul nu este gajat , ipotecat si nu este subiectul nici unui litigiu
- Activul nu este deservit de salariați
- Activul nu este utilizat in procesul de producție de mai mult de cinci ani
- Activul nu este racordat la rețeaua apa, canalizare și energie electrică

CAPITOLUL III. Condițiile si regimul de exploatare a imobilului închiriat

3.1.Inchirierea se va aproba efectiv in cadrul unei adunări generale AGA ulterioară, după finalizarea procedurii de atribuire.

3.2. Adjudecatorul va putea desfășura pe terenul închiriat activitatea declarată in ofertă.

3.3. Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația terenului pe toata durata închirierii.

3.4. Desfășurarea de către locatar a altor activități decât cele menționate prin contract , fără acordul scris al locatorului, dă dreptul acestuia să rezilieze contractul de închiriere.

3.5. Locatarul va putea realiza , in interes privat si cu suportarea integrală a costurilor aferente , unele construcții provizorii , numai dacă acestea sunt strict necesare pentru desfășurarea si rentabilizarea activității.

3.6.Construcțiile provizorii vor putea fi realizate numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si a reglementarilor privind documentațiile urbanistice aprobate si legislația de mediu.

Locatarul are obligația să dețină toate autorizațiile si avizele specifice activității desfășurate (SU, sanitară, sanitar-veterinară, de mediu, etc.).

3.7.La terminarea fiecărei faze de execuție a lucrărilor de amenajare locatarul are obligația sa notifice locatorul, printr-o adresa scrisa, cu privire la lucrările pe care le-a realizat.

3.8. Locatorul , prin reprezentanții săi, poate verifica in orice moment , fără să notifice locatarul in prealabil, stadiul lucrărilor de amenajare, iar la finalizarea lucrărilor, acesta va întocmi împreună cu locatarul un proces verbal de verificare

si îndeplinirea propunerii tehnice pe care ofertanții au obligația să o depună alături de documentele de calificare.

3.9.La încetarea din orice motiv a contractului, locatarul va putea dispune liber asupra lucrărilor reprezentând bunuri mobile, realizate în spațiul închiriat cu acordul locatorului, cu condiția de a nu deteriora spațiul la plecare sau alte lucrări/bunuri proprietatea locatorului.

3.10.Lucrările realizate de locatar în spațiul închiriat sub orice formă sau modalitate reprezentând bunuri care nu pot fi ridicate de locatar, la încetarea contractului la termen sau din orice alt motiv inclusiv din motive strategice/apărare națională vor trece în proprietatea locatorului, fără alte costuri sau obligații suplimentare din partea acestuia si fără ca acesta din urmă să fie obligat la despăgubiri, chiar dacă lucrările au fost executate de locatar cu acordul locatorului.

3.11. La expirarea sau la încetarea din orice alt motiv a contractului, locatarul va restitui locatorului în maxim 5 zile, pe baza de proces-verbal de predare-primire, toate bunurile închiriate împreună cu toate accesoriile acestora, cel puțin în starea în care le-a primit si împreună cu toate îmbunătățirile aduse care deși au fost achitate de locatar, ridicarea lor ar presupune deteriorarea unor lucrări/bunuri existente, proprietatea locatorului.

3.12.Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

3.13. Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 10 ani , cu actualizarea chiriei la 3 ani prin evaluare autorizată, cu posibilitate de prelungire , prin acordul părților semnatare ale contractului si cu aprobarea Consiliului de Administrație .

3.14.În situația în care proprietarul decide vânzarea activului, locatarul va avea drept de preemțiune la cumpărarea acestuia, cu respectarea prevederilor legale, cu excepția cazului în care societatea are un interes strategic. Având în vedere ca operatorul economic Șantierul Naval Mangalia SA are sarcini la mobilizare, în măsura în care interese strategice o vor impune, contractul va fi reziliat cu data cu care locatorul va reconsidera destinația terenului pus la dispoziție , fără obligații de despăgubire din partea locatorului.

3.15. Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, electricitatea precum si alte servicii si utilități folosite de către locatar cu privire la terenul închiriat în cursul locațiunii.

3.16. Locatarul are obligația încheierii unui contract de prestări servicii cu o firmă specializată pentru ridicare deșeurilor rezultate în urma activității desfășurate pe terenul închiriat.

3.17. Racordarea la energie electrică se va face dintr-un post de transformare al locatorului cu precizarea ca este necesar montajul cablajului si tablouri de distribuție forța dimensionate la consumatorii locatorului în hala construită. Toate aceste costuri cu racordarea la rețeaua de energie electrică vor fi în sarcina chiriașului si vor fi contractate cu o firmă autorizată.

3.18.Racordarea la rețeaua de apă potabilă se va face din rețeaua proprie a locatorului(cheu) cu achiziționarea si montajul tubulaturii de către locatar.

3.19. In prezent lotul solicitat pentru închiriere nu este racordat la rețeaua de canalizare a șantierului. In funcție de obiectul de activitate propus este necesară obținerea avizelor, proiectarea si execuția racordului la rețeaua existentă (cel mai apropiat punct de racordare este la aproximativ 100 m de lotul solicitat pentru închiriere).

Toate costurile necesare avizelor si execuției lucrărilor menționate intra in sarcina chiriașului.

3.20. Căile de acces vor fi astfel stabilite încât să nu afecteze activitatea societății si cu respectarea legislației in vigoare.

3.21. La încetarea contractului locatarul are obligația de a preda terenul închiriat liber de orice sarcini.

CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

4.1. Prețul minim de pornire al licitației este 0,80 Euro/mp/lună, fără TVA.

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire utilizat

5.1. Criteriul de atribuire al contractului de închiriere pentru suprafața de 3000 mp din aria imobilul "LOT de teren 93/4 " este:

- (1) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare Euro/mp/luna)- 40 puncte
- (2) capacitatea economico-financiara – documente emise de unități bancare din care să reiasă faptul ca in cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului , raportat la plata chiriei- 10 puncte
- (3) pentru protecția mediului – declarație pe proprie răspundere prin care ofertantul in cazul in care va fi declarat adjudecatar se obligă să încheie un contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat din aria respectiva. - 10 puncte
- (4) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (declarație pe propria răspundere a ofertantului din care sa rezulte ca nu va schimba destinația terenului si ca este autorizat sa desfășoare activitățile declarate in oferta)- 40 puncte.

5.2. Algoritmul de calcul

- (1)- pentru cel mai mare preț oferit – 40 puncte
 - pentru celelalte chirii ofertate punctajul $P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte
- (2)- pentru prezentarea dovezii privind capacitatea economico-financiara se acorda 10 puncte
 - pentru neprezentarea dovezii privind capacitatea economico-financiara – 0 puncte
- (3) – pentru declarația privind obligația încheierii unui contract cu un operator de salubritate – 10 puncte
 - lipsa acestei declarații se notează cu 0 puncte

(4) – pentru prezentarea declarației prin care ofertantul se obliga ca în cazul în care va fi declarat adjudecatar, nu va schimba destinația terenului și ca este autorizat să desfășoare activitățile declarate în oferta – 40 puncte

- lipsa documentului solicitat – 0 puncte

5.3. Oferta declarată câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, iar în cazul în care se constată că există ofertanți clasati pe același loc se va aplica pasul de licitație : 5% din prețul minim de pornire, respectiv 0,04 Euro/mp la tariful ofertat.

CAPITOLUL VI. Instrucțiuni privind garanțiile

6.1. În vederea participării la licitație fiecare ofertant va achita:

- taxa de participare : 500 lei, TVA inclus

- garanția de participare : 500 lei

6.2. Caietul de sarcini este disponibil pentru acces direct, nerestricționat, complet și gratuit la : www.snmangalia.ro.

6.3. Taxa de participare este obligatorie, se va achita la casieria societății sau se va vira în contul societății RO83 BRDE 140S V068 9098 1400 deschis la BRD Mangalia, și nu se va mai restitui.

6.4. Garanția de participare este obligatorie, se va constitui fie în numerar la casieria societății fie prin virament bancar în contul RO83 BRDE 140S V068 9098 1400, deschis la BRD Mangalia.

6.5. În cazul pierderii licitației, garanția de participare la licitație se va restitui, în termen de 10 zile de la adjudecare.

6.6. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- refuzul sau întârzierea semnării contractului în termenul de valabilitate al ofertei, respectiv 30 zile de la data deschiderii ofertelor;

- renunțarea la contract în cursul perioadei de valabilitate a ofertei

6.7. Locatarul are obligația să constituie garanția de bună execuție în termen de 5 zile de la semnarea contractului, după aprobarea rezultatului licitației în ședința AGA. Garanției de bună execuție se constituie la nivelul contravalorii a două chirii. În acest sens va completa garanția de participare până la nivelul a 2 (două) chirii lunare, transformându-se în garanție de bună execuție, valabilă pe toată durata contractului pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

6.8. Suma care va completa garanția de participare până la nivelul a 2 (două) chirii lunare, reprezentând garanție de bună execuție a contractului, se va vira în contul societății RO83 BRDE 140S V068 9098 1400, deschis la BRD Mangalia.

CAPITOLUL VII. Condiții de participare la licitație

7.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în caietul de sarcini, în termenul prevăzut.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Nu se accepta completări ulterioare, după data desfășurării licitației .

În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în insolvență, faliment sau lichidare;

e) ofertanții trebuie să depună, alături de documentele de calificare, o propunere tehnică prin care vor prezenta modul de realizare a lucrărilor de amenajare a terenului în suprafață de 3000 mp din aria LOTULUI 93/4 și a construcțiilor care vor fi realizate, pe faze de execuție, până la finalizare.

Propunerea tehnică devine anexa la contractul de închiriere.

Fazele de execuție a lucrărilor de amenajare, propuse de ofertant trebuie să cuprindă estimări privind costurile de materiale, manopera, bugetul propus, precum și durata de realizare a fiecărei faze în parte.

7.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunuri din patrimoniul societății Șantierul Naval Mangalia SA dar care nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pe o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

7.3. Plicul sigilat conținând documentele scrise se poate transmite prin poșta sau depune personal de ofertant la registratura societății Șantierul Naval Mangalia SA din strada Intrarea Portului nr.1, Mangalia, județul Constanța, până la data de **30.06.2023, ora 14:00**.

7.4. Pe plicul exterior se înscripționează : denumirea ofertantului, sediul acestuia, numere de telefon, adresa de email, organizatorul licitației precum și mențiunea **"A nu se deschide înainte de data de 03.07.2023, ora 10:00, sediul societății Șantierul Naval Mangalia SA."**

7.5. Plicul exterior va conține:

A. Persoane fizice

1. plicul interior sigilat pe care se va specifica denumirea ofertantului și va conține oferta financiară propriu-zisă în care va fi menționată și perioada de valabilitate ;

2. cererea de participare la licitație, completată clar, fără ștersături sau îngroșări, semnată de ofertant - original

3. act de identitate valabil – copie

4. cazier judiciar care atestă lipsa sancțiunilor penale, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, exceptând infracțiunile prevăzute în codul rutier – original

5. împuternicire notarială acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii

6. certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF, care atestă că persoana fizică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original

7. certificat/adeverința privind plata taxelor si impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde isi are domiciliul care să ateste că persoana fizică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original
8. cazier fiscal eliberat de ANAF care să ateste ca persoana fizica nu a săvârșit fapte sancționate de legile financiare , vamale , precum si cele care privesc disciplina financiară , valabil la data deschiderii ofertelor – original
9. chitanța /OP privind dovada achitării taxei de participare la licitație - copie;
10. chitanța /OP privind dovada achitării garanției de participare la licitație – copie;
11. proiectul de contract semnat de ofertant pe fiecare pagina – original.
12. propunerea tehnică prin care vor prezenta modul de realizare a lucrărilor de amenajare a terenului LOT 93/4 si a construcțiilor ce vor fi realizate, pe faze de execuție , pana la finalizare.
13. declarație bancară prin care ofertantul să demonstreze că la momentul semnării contractului va avea acces la sau are disponibile resurse reale , disponibilități bănești, facilități credite pentru o perioada de 3 luni , in suma minima de 150.000 lei.
14. declarație pe proprie răspundere prin care ofertantul in cazul in care va fi declarat adjudecatar se obliga sa încheie un contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat din aria respectiva.
15. declarație pe propria răspundere a ofertantului din care sa rezulte ca nu va schimba destinația terenului si ca este autorizat sa desfășoare activitățile declarate in oferta.

B. Persoane juridice

1. plicul interior sigilat pe care se va specifica denumirea ofertantului si va conține oferta financiară propriu-zisa in care va fi menționată si perioadă de valabilitate;
2. cererea de participare la licitație , completată clar , fără ștersături sau îngroșări, semnată de ofertant si stampilata– original.
3. act de identitate administrator– copie
4. (1)împuternicire notariala acordata persoanei care reprezintă ofertantul in cadrul procedurii.
- (2) in cazul formelor asociative se va prezenta actul autentic de reprezentare prin care membrii asociați împuternicesc/mandatează un reprezentant pentru îndeplinirea tuturor formalităților necesare in cadrul procedurii de licitație cu strigare.
5. certificat de atestare fiscală privind plata taxelor si impozitelor către bugetul local eliberat de organele abilitate din localitățile unde se află sediul social si punctele de lucru/filiale după caz. - original
6. copie după documentele de înființare ale operatorului economic (act constitutiv, statut, aviz de recunoaștere emis de ministerul de resort in cazul cooperativelor agricole) din care sa reiasă ca ofertantul are ca obiect de activitate, activitatea pe care o va desfășura pe terenul închiriat ;

7. certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului, cu domeniul de activitate – copie;
8. certificat constatator emis de Registrul Comerțului valabil la data licitației.
9. certificat de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor exigibile către bugetul de stat și către bugetele asigurărilor sociale de stat eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice.
10. certificat de cazier fiscal
11. cazierul judiciar al firmei
12. cazierul judiciar al administratorului/reprezentantului legal
13. propunerea tehnică prin care vor prezenta modul de realizare a lucrărilor de amenajare a terenului în suprafața de 3000 mp și a construcțiilor ce vor fi realizate, pe faze de execuție, până la finalizare.
14. chitanța /OP privind dovada achitării taxei de participare la licitație - copie;
15. chitanța /OP privind dovada achitării garanției de participare la licitație – copie;
16. proiectul de contract semnat de ofertant pe fiecare pagină – original.
17. scrisoare de bonitate financiară eliberată de o societate bancară română prin care ofertantul să demonstreze că la momentul semnării contractului va avea acces la sau are disponibile resurse reale, disponibilități bănești, facilități credite pentru o perioadă de 3 luni, în suma minimă de 150.000 lei.
18. declarații pe proprie răspundere prin care ofertantul în cazul în care va fi declarat adjudecatar se obligă să încheie un contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat din aria respectivă.
19. declarații pe propria răspundere a ofertantului din care să rezulte că nu va schimba destinația terenului și că este autorizat să desfășoare activitățile declarate în ofertă.

Nota :

1. În cazul participării la licitație a formelor asociative recunoscute conform legislației din România, documentele solicitate cu privire la plata impozitelor și taxelor către bugetul de stat și bugetul local, cazierul fiscal, cazierul judiciar vor fi prezentate de fiecare membru al asocierii.
2. Comisia de licitație poate solicita clarificări și documente suplimentare pe care le consideră necesare pentru evaluarea fiecărei oferte.
3. Ofertanții poartă exclusiv răspunderea pentru examinarea cu atenția cuvenită a caietului de sarcini, inclusiv oricărei clarificări aduse documentației de licitație în timpul perioadei de pregătire a ofertei, prin răspunsurile autorității contractante la solicitările de clarificări, precum și pentru obținerea tuturor informațiilor necesare cu privire la orice fel de cerințe /condiții și obligații care pot afecta în vreun fel valoarea, condițiile stabilite, natura/conținutul ofertei și /sau execuția contractului.
4. Operatorii economici interesați au dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire pe adresa de email a societății : office@snmangalia.ro
5. Răspunsurile organizatorului licitației la solicitările de clarificări formulate de ofertanți vor fi publicate pe site-ul societății: www.snmangalia.ro

CAPITOLUL VIII. Desfășurarea licitației

- 8.1. Licităția deschisă cu strigare se va desfășura la sediul societății Santierul Naval Mangalia SA, strada Intrarea Portului nr.1, Mangalia, județul Constanța, după regula licitației competitive , respectiv la un preț în urcare .
- 8.2. Accesul la licitație se face pe baza actului de identitate
- 8.3. Ședința de desfășurare a licitației o va deschide Președintele comisiei de licitație , dacă sunt minim 2 participanți înscriși la licitație, situație în care acesta anunța obiectul licitației, face prezența participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea acesteia.
- 8.4. Comisia de licitație verifică, în prezența ofertanților , existența tuturor documentelor de participare solicitate și prezentate în plicul exterior.
- 8.5. Comisia de licitație verifică și analizează ulterior documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați pe care o va afișa la locul desfășurării licitației, cu cel puțin 1 ora înainte de ora fixată pentru deschiderea ofertelor financiare.
- 8.6. Ofertanților descalificați li se va restitui plicul interior închis care conține oferta financiară și vor părăsi ședința de licitație.
- 8.7. În cazul în care până la data depunerii ofertelor au fost depuse doar una sau după verificarea documentelor de calificare nu au fost cel puțin două oferte valide, licitația se anulează și se va proceda la republicarea anunțului publicitar în maxim 5 zile lucrătoare de la încheierea/anularea licitației anterioare, și se va organiza o nouă licitație.
- 8.8. Repetarea licitației se va face în termen de 7 zile de la data publicării anunțului publicitar dar nu mai devreme de 10 zile de la data precedentei, caz în care dacă în urma analizei documentelor de calificare s-a calificat un singur ofertant , iar oferta acestuia este considerată conformă , acesta va fi declarat câștigător.
- 8.9. Pasul de licitație este 5% din prețul de pornire de 0,80 Euro/mp/lună, stabilit valoric la 0,04 Euro/mp.

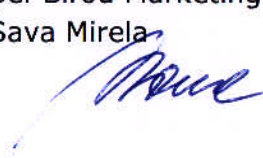
CAPITOLUL IX. Procedura de contestare

- 9.1. Împotriva procedurii de desfășurare a licitației se pot depune contestații în maxim 24 ore de la adjudecare.
- 9.2. Hotărârea definitivă luată după analizarea contestației se va transmite contestatarului în termen de 2 zile lucrătoare de la data primirii acesteia.

CAPITOLUL X. Dispoziții finale

- 10.1 Prezentul caiet de sarcini, procesele verbale de deschidere a ofertelor și de adjudecare, propunerea tehnică și oferta financiară fac parte integrantă din contractul de închiriere.
- 10.2. Alte drepturi și obligații ale părților se stabilesc prin contract.

Întocmit,
Șef Birou Marketing
Sava Mirela



OFERTANT

.....

CERERE DE INSCRIERE LA LICITATIE

Subsemnatul/Subsemnata.....
reprezentant (ă) al (a).....,
CUI..... înregistrată la Registrul Comerțului
....., cu sediul în
.....,
telefon....., email.....,
ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică cu strigare pentru
închirierea unei suprafețe de teren de..... mp din
proprietatea societății Șantierul Naval Mangalia S.A. situat pe str. Intrarea
Portului nr.1, LOT 93/4, în suprafață totală măsurată de 12765 mp, organizată la
data de, ora

Data

Semnatura si stampila

OFERTANT

.....

Sediul.....

Cod fiscal.....

Registrul Comerțului.....

OFERTĂ

Oferta mea de închiriere pentru o suprafață de.....mp
din LOTUL 93/4 in suprafață totală măsurată de 12765 mp, din proprietatea
societății Șantierul Naval Mangalia S.A. situat pe str. Intrarea Portului nr.1, LOT
93/4, este de..... Euro/mp/luna , fără TVA

Declar că voi desfășura pe terenul inchiriat activitati
de.....

.....

.....

.....

.....

Data

Semnatura

CONTRACT DE INCHIRIERE

PARTILE CONTRACTANTE

1.1. **Şantierul Naval Mangalia S.A.**, cu sediul în Mangalia, str. Intrarea Portului nr.1, judeţul Constanţa, având numărul de ordine în Registrul Comerţului J13/2056/2001 şi CUI RO 14325290, tel. 0241 751132, fax 0241 751259, e-mail office@snmangalia.ro, reprezentat legal de Director General, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte,

şi

1.2. **S.C.....** cu sediul în, având numărul de ordine în Registrul Comerţului şi CUI RO, tel., fax, e-mail, reprezentat legal de Director General., în calitate de **LOCATAR**, pe de alta parte,

Ca urmare a adjudecării licitaţiei din data de....., s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

I.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.Obiectul contractului îl constituie închirierea pe o perioadă de 10 ani a unei suprafeţe de teren de.....mp din aria LOTULUI 93/4 în suprafaţă totală măsurată de 12765 mp proprietatea societăţii Şantierul Naval Mangalia SA situat pe strada Intrarea Portului nr.1, în vederea desfăşurării activităţii de.....

II.DURATA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.2.1 Închirierea se va aproba efectiv în cadrul unei adunări generale AGA ulterioară, după finalizarea procedurii de atribuire.

Art.2.2. Durata contractului de închiriere este de 10 ani, începând de la data încheierii prezentului contract, cu posibilitate de prelungire , prin acordul părţilor semnatare ale contractului si cu aprobarea Consiliului de Administraţie, numai dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiţii:

- a) locatarul a achitat chiria la termenele convenite , fără a avea întârzieri;
- b) locatarul a respectat, fără excepţii, toate clauzele contractuale;
- c) locatarul nu se afla în procedura de dizolvare, lichidare ori insolventă;

III. PRETUL CONTRACTULUI

Art.3.1. Preţul adjudecat la licitaţia din data de este deEuro/mp/luna,fără TVA, aşa cum rezulta din oferta depusă.

Chiria lunara pentru suprafaţa închiriată este de..... Euro. Valoarea anuală a contractului este de..... Euro.

Art.3.2. Preţul chiriei va fi actualizat la 3 ani prin evaluare autorizată.

IV.MODALITATEA DE PLATA

Art.4.1.Plata se va face in lei la cursul de schimb BNR din data emiterii facturilor.

Art.4.2 Chiria se achită lunar , până la data de 20 a fiecărei luni , pentru luna in curs.

V.PENALITATI

Art.5.1.Neplata la termen a chiriei atrage după sine perceperea de penalități in cuantum de 0,05 % pe zi de întârziere din suma datorata , iar in cazul in care întârzierile depășesc 90 zile de la data scadentei se va proceda la rezilierea contractului in favoarea locatorului si se va trece la evacuarea fără somație a locatarului si recuperarea datoriei. Toate plățile aferente evacuării forțate se suporta de către locatar.

Art.5.2. Locatarul este de drept in întârziere începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență si până la data stingerii sumei datorate.

Art.5.3. Forța majoră si cazul fortuit apără de răspundere partea care o invocă, dacă a fost comunicată in termen de 5 zile celeilalte părți contractuale.

VI.GARANTIA DE BUNA EXECUTIE

Art.6.1. Câștigătorul licitației are obligația de a constitui garanția de buna execuție in termen de 5 zile de la semnarea contractului, după aprobarea închirierii in cadrul unei adunări generale AGA.

Art.6.2.Garanția de bună execuție a contractului este stabilita la nivelul contravalorii a doua chirii lunare, respectiv.....lei, si se va constitui din garanția de participare a ofertantului câștigător a licitației de închiriere. In cazul neplății in termen a chiriei , locatorul poate retrage din contul de garanții contravaloarea chiriei neachitate si a penalizărilor acumulate.

Art.6.3. Garanția de buna execuție se restituie la finalizarea contractului, in termen de maxim 14 zile.

VII.OBLIGATIILE LOCATORULULUI

Art.7.1.Locatorul se obligă să predea spațiul in stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat.

Art.7.2.Locatorul , prin reprezentanții săi, poate verifica in orice moment , fără să notifice locatarul in prealabil, stadiul lucrărilor de amenajare, iar la finalizarea lucrărilor, acesta va întocmi împreună cu locatarul cu proces verbal de verificare si îndeplinirea propunerii tehnice pe care ofertanții au obligația să o depună alături de documentele de calificare.

VIII. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art.8.1. Locatarul va putea desfășura pe terenul închiriat activitatea declarată in ofertă.

Art.8.2. Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația terenului pe toată durata închirierii.

Art.8.3. Desfășurarea de către locatar a altor activități decât cele menționate prin contract , fără acordul scris al locatorului, dă dreptul acestuia să rezilieze contractul de închiriere.

Art.8.4. Locatarul va putea realiza , in interes privat si cu suportarea integrală a costurilor aferente , unele construcții provizorii , numai dacă acestea sunt strict necesare pentru desfășurarea si rentabilizarea activității.

Art.8.5.Construcțiile provizorii vor putea fi realizate numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si a reglementarilor privind documentațiile urbanistice aprobate si legislația de mediu.

Art.8.6.Locatarul are obligația să dețină autorizațiile si avizele specifice activității desfășurate (funcționare, SU, sanitară, sanitar-veterinară, de mediu, etc.).

Art.8.7.La terminarea fiecărei faze de execuție a lucrărilor de amenajare locatarul are obligația sa notifice locatorul, printr-o adresa scrisa, cu privire la lucrările pe care le-a realizat.

Art.8.8.La încetarea din orice motiv a contractului, locatarul va putea dispune liber asupra lucrărilor reprezentând bunuri mobile, realizate in spațiul închiriat cu acordul locatorului, cu condiția de a nu deteriora spațiul la plecare sau alte lucrări/bunuri proprietatea locatorului.

Art.8.9.Lucrările realizate de locatar in spațiul închiriat sub orice formă sau modalitate reprezentând bunuri care nu pot fi ridicate de locatar, la încetarea contractului la termen sau din orice alt motiv inclusiv din motive strategice/apărare națională, vor trece in proprietatea locatorului, fără alte costuri sau obligații suplimentare din partea acestuia si fără ca acesta din urma sa fie obligat la despăgubiri, chiar dacă lucrările au fost executate de locatar cu acordul locatorului.

Art.8.10. La expirarea sau la încetarea din orice alt motiv a contractului, locatarul va restitui locatorului în maxim 5 zile, pe baza de proces-verbal de predare-primire, toate bunurile închiriate împreună cu toate accesoriile acestora, cel puțin în starea in care le-a primit si împreuna cu toate îmbunătățirile aduse care deși au fost achitate de locatar, ridicarea lor ar presupune deteriorarea unor lucrări/bunuri existente, proprietatea locatorului.

Art.8.11.Subînchirierea in tot sau in parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

Art.8.12.In situația in care proprietarul decide vânzarea activului, locatarul va avea drept de preemțiune la cumpărarea acestuia, cu respectarea prevederilor legale, cu excepția cazului in care societatea are un interes strategic. Având in vedere ca operatorul economic Șantierul Naval Mangalia SA are sarcini la mobilizare, in măsura in care interese strategice o vor impune, contractul va fi reziliat cu data cu care locatorul ca reconsidera destinația terenului pus la dispoziție , fără obligații de despăgubire din partea locatorului.

Art.8.13.(1)Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, electricitatea precum si alte servicii si utilități folosite de către locatar cu privire la terenul închiriat in cursul locațiunii.

(2). Racordarea la energie electrica se va face dintr-un post de transformare al locatarului cu precizarea ca este necesar montajul cablajului si tablouri de distribuție forța dimensionate la consumatorii locatarului in hala construita. Toate aceste costuri cu racordarea la rețeaua de energie electrica vor fi in sarcina chiriașului si vor fi contractate cu o firma autorizată.

(3).Racordarea la rețeaua de apă potabila se va face din rețeaua proprie a locatarului(cheu) cu achiziționarea si montajul tubulaturii de către locatar.

(4).In prezent lotul solicitat pentru închiriere nu este racordat la rețeaua de canalizare a șantierului. In funcție de obiectul de activitate propus este necesară obținerea avizelor, proiectarea si execuția racordului la rețeaua existentă (cel mai apropiat punct de racordare este la aproximativ 100 m de lotul solicitat pentru închiriere).

Toate costurile necesare avizelor si execuției lucrărilor menționate intra in sarcina chiriașului.

8.14.Căile de acces vor fi astfel stabilite încât să nu afecteze activitatea societății si cu respectarea legislației in vigoare.

Art.8.15. Locatarul are obligația încheierii unui contract de prestări servicii cu o firma specializata pentru ridicare deșeurilor rezultate in urma activității desfășurate pe terenul închiriat.

Art.8.16. La încetarea contractului locatarul are obligația de a preda terenul închiriat de orice sarcini.

IX. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art.9.1.Documentele contractului sunt(cei puțin):

- a) plan cadastral
- b) propunere tehnica
- c) oferta financiara
- d) garanția de buna execuție
- e) caiet de sarcini
- f) procesele verbale de deschidere a ofertelor si de adjudecare

X.INCETAREA INCHIRIERII

Art.10.1. Încetarea contractului are loc in următoarele cazuri:

- a) la expirarea termenului de închiriere cu obligația de a elibera terenul in termen de 10 zile de la încetarea valabilității contractului;
- b) cu acordul părților;
- c) neexecutarea/executarea culpabilă sau necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului, fără a mai fi nevoie de intervenția unei instanțe judecătorești;
- d) in cazul in care s-a depășit termenul de plată al chiriei cu 90 zile de la data scadentei sau in cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de către locatar, fără punere in întârziere, fără alte formalități si fără intervenția instanței de judecată;

Rezilierea pentru nerespectarea obligațiilor contractuale , rezultând evacuarea pe cheltuiala locatarului si recuperarea debitului restant.

- e) in cazul in care interesul național o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
- f) prin renunțare in cazul imposibilității obiective de a exploata terenul închiriat. Solicitarea se face de locatar cu cel puțin 15 zile înainte.
- g) schimbarea destinației terenului după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;

Art.10.2 La încetarea contractului locatarul are obligația de a preda terenul închiriat liber de orice sarcini.

XI. CLAUZE SPECIALE

Art.11.1.In cazul de dispariție a locatarului obligațiile de plata sunt preluate de reprezentantul legal persoana fizica sau juridică după caz, a locatarului si/sau de succesorii/urmașii in drept ai acestuia.

Art.11.2. Locatarul se obligă să anunțe in timp util eventualele modificări ale datelor de identificare ale societății. In caz contrar, locatorul are drept de reziliere unilaterală a contractului, de evacuare forțată si de cerere de despăgubire.

XII. FORȚA MAJORA

Art.12.1.Forța majora este constatată de o autoritate competenta.

Art.12.2. Forța majora exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta acționează.

Art.12.3.Indeplinirea contractului va fi suspendată in perioada de acțiune a forței majore , dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.12.4.Parte contractanta, care invoca forța majora, are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat si in mod complet , producerea acesteia si sa ia orice masuri , care ii stau la dispoziție, in vederea limitării consecințelor.

Art.12.5.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 plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

XIII. CLAUZE CU PRIVIRE LA PROTECTIA DATELOR CE AU CARACTER PERSONAL

Art.13.1.Părțile declara ca sunt de acord cu prelucrarea, stocarea si utilizarea datelor ce au caracter personal din cuprinsul prezentului contract conform Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European si al Consiliului privind protecția persoanelor fizice in ceea ce privește prelucrarea datelor ce au caracter personal si privind libera circulație a acestor date in sensul inițierii si derulării de raporturi juridice între acestea inclusiv in vederea îmbunătățirii modului de

comunicare prin intermediul poștei electronice , pentru comunicarea operativa si eficienta a informațiilor necesare.

Părțile contractante se obliga sa respecte si sa aplice întocmai prevederile legale privind prelucrare datelor cu caracter personal , a regulamentului UE 2016/679(GDPR) pe toata durata derulării acestuia inclusiv cu privire la persoanele desemnate de părți.

XIV.LITIGII

Art.14.1. Litigiile apărute între parteneri în timpul derulării prezentului Contract se vor rezolva pe cale amiabilă.

Art.14.2. Dacă partenerii nu ajung la o înțelegere amiabilă se va apela la instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului pentru rezolvarea litigiului.

Părțile au înțeles să încheie prezentul contract in două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

SANTIERUL NAVAL MANGALIA S.A.

Director general

Bănceanu Mihail

Director economic

Tudor Mihaela

Consilier juridic

Trofin Stefan



