



MINISTERUL TRANSPORTURILOR, INFRASTRUCTURII ȘI COMUNICAȚIILOR
AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ

ANR 902 / 05.01.2021

APROBAT,
DIRECTOR GENERAL
Cosmin Laurențiu DUMITRACHE



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 80 MP. SITUAT ÎN CLĂDIREA AUTORITĂȚII NAVALE ROMÂNE

prin licitație publică cu strigare, conform *Regulamentului privind închirierea spațiilor administrative și de depozitare, care suporta împărțirea în spații individuale funcționale și închirierea către mai mulți operatori economici nr. 99460/18.09.2019*

AVIZAT,
DIRECTOR ECONOMIC
Cristina CĂLINTĂRU

DIRECTOR D.J.R.Ŕ.U.,
Nicolae DUDU

ȘEF SERV. JURIDIC ȘI CONTENCIOS
Andreea Gabriela VASILESCU NAIDEN

CUPRINS

Capitolul I	Informații Generale privind locatorul
Capitolul II	Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație
Capitolul III	Garanția de participare la licitație
Capitolul IV	Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor
Capitolul V	Informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare
Capitolul VI	Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac
Capitolul VII	Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii
Capitolul VIII	Atribuirea contractului de închiriere bunuri

Anexe	Cerere de participare la ofertare
	Formular de ofertă
	Contract cadru de închiriere

Capitolul I Informații Generale privind locatorul

Locator AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ,

Adresa: Incintă Port nr. 1 -Constanta,

☎ Tel: +40241616104;

☎ Fax: +40241616229

Cod fiscal 11055818

E-mail rna@rna.ro

Serviciul Investiții Achiziții Publice, Administrativ

Capitolul II Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

Obiectul închirierii: transmiterea în schimbul unei plăți lunare, denumită chirie, a dreptului de folosință temporară a spațiilor aflate în proprietatea ANR, în suprafață de :

- 80 mp, spațiu situat la demisolul clădirii ANR

Procedura aplicată : licitație publică deschisă, cu strigare

Temeiul de drept al licitației : art.4 alin. 1) din *Regulamentul privind închirierea spațiilor administrative și de depozitare, care suportă împărțirea în spații individuale funcționale și închirierea către mai mulți operatori economici nr. 99460/18.09.2019.*

Principiile care stau la baza atribuirii bunului și a încheierii contractului de închiriere sunt:

- transparența;
- tratamentul egal ;
- proporționalitatea;
- nediscriminarea;
- libera concurență ;

Documentele de participare la licitație ce vor constitui *Dosarul de prezentare a ofertei*, se depun la sediul Autorității Navale Române până la data de **19.01.2021, ora 16,00** .

Documentele de participare la licitație se înregistrează în ordinea primirii. Fiecare participant la licitație poate depune doar o singură documentație pentru același spațiu, ce face obiectul închirierii. Data limită pentru solicitarea clarificărilor-**13.01.2021, ora 16,00** .

Licitația se va desfășura la sediul Autorității Navale Române, Incintă Port nr.1 Constanța, în data de **28.01.2021, ora 10,00.**

Deschiderea licitației

Comisia de licitație va întocmi lista cuprinzând ofertanții admiși la licitația cu strigare, ca urmare a îndeplinirii tuturor condițiilor de admisibilitate, și o va publica/afișa pe site-ul propriu al institutiei la adresa <https://portal.rna.ro/informare-public%C4%83/achizi%C8%9Bii-publice/anunturi-invitatii>.

Deschiderea licitației se face în prezența reprezentanților ofertanților admiși, de către președintele comisiei care, în prealabil, verifică dacă sunt respectate prevederile Regulamentului pentru organizarea licitației.

Pentru desfășurarea procedurii de licitație cu strigare este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

În situația în care pentru adjudecarea contractului de închiriere se prezintă un singur ofertant se va trece la negocierea directă a contractului de închiriere cu respectivul ofertant. Chiria negociată nu va putea fi mai mică decât chiria calculată la tariful de pornire a licitației.

Accesul la sala de licitație, în ceea ce privește ofertanții, este permis doar persoanelor

împuternicite de a reprezenta agentul economic pentru participarea la licitație conform ofertei depuse.

Desfășurarea licitației

Prin înscrierea la licitație se consideră că toți participanții au oferit prețul minim de pornire, conform Raportului de evaluare privind determinarea chiriei de piață pentru spațiile închiriate de ANR nr. 92041/09.10.2020.

Pentru departajarea participanților, se va striga, de către președintele comisiei de licitație, câte un pas de creștere a prețului pentru închirierea ce face obiectul licitației.

Pasul de creștere a prețului este de 5% din prețul minim de pornire al licitației. Din momentul strigării, pasul oferit este irevocabil.

Dacă, pentru același bun, ultimul pas este oferit de cel puțin doi ofertanți, licitația se anulează, deoarece adjudecarea se poate face doar pentru un singur ofertant și se va organiza o nouă licitație.

Câștigătorul licitației va fi declarat ofertantul care oferă pasul cel mai mare al licitației (prețul cel mai mare al chiriei).

Criteriul aplicat pentru atribuirea bunului solicitat spre închiriere este cel mai mare preț de închiriere oferit.

La închiderea licitației, comisia va întocmi un raport final care urmează să fie semnat de către membrii comisiei, reprezentanții ofertanților care sunt prezenți la licitație și aprobat de către Directorul General al ANR.

În termen de 3 zile lucrătoare, în baza raportului de adjudecare, comisia comunică tuturor participanților rezultatul licitației. Totodată, comunică motivele care au stat la baza respingerii participanților declarați necâștigători.

Capitolul III Garanția de participare la licitație

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia.

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a trei chirii lunare calculate pe baza tarifului minim de începere a licitației, aplicat la suprafața spațiului închiriat. Quantumul garanției de participare este :

✦ **pentru spațiul în suprafața de 80 mp – 1.536 euro (80 mp x 6,40 euro/mp x 3 luni)**

Garanția de participare se constituie în lei și se va calcula la cursul euro comunicat de BNR din data publicării anunțului de licitație publică cu strigare.

Garanția pentru participare poate fi constituită astfel:

a) prin ordin de plată în contul ANR **R042TREZ2315005XXX024509**, **Trezoreria Mun. Constanta, Autoritatea Navala Romana, CUI 11055818**, vizat de bancă până la data limită de depunere a documentelor de participare la licitație;

Garanția pentru participare la licitație, în cazul ofertanților care au adjudecat închirierea bunului, va fi reținută de către ANR Constanța până la finalizarea încheierii contractului. Aceasta poate fi folosită la constituirea garanției de bună execuție contractuală, de către chiriaș după semnarea contractului de închiriere.

În cazul ofertanților care nu au adjudecat închirierea, garanția de participare la licitație va fi eliberată în

termen de 3 (*trei*) zile lucrătoare de la data semnării raportului final al licitației.

În cazul în care câștigătorul licitației refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de participare la licitație. Aceeași sancțiune se va aplica și în situația neperfectării relațiilor contractuale în termenul prevăzut în documentația de licitație, din culpa ofertantului.

Capitolul IV Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Condiții de înscriere a participării la licitație:

1. Participantul trebuie să fie persoană juridică română sau străină, în conformitate cu dispozițiile art.3 alin.1) din Regulament.
2. Participanții trebuie să prezinte Dosarul de prezentare a ofertei, ce va cuprinde următoarele documente astfel cum sunt descrise în continuare, sau în cazul în care ofertantul este persoană juridică străină, echivalentul documentelor enunțate mai jos, emise de țara de origine cu traducere legalizată în limba română :
 - **Cerere de participare**, din care să reiasă intenția de participare la licitația pentru închirierea spațiului din clădirea aflată în proprietatea ANR, suprafața pe care ofertantul dorește să o închirieze, activitatea pe care dorește să o desfășoare în bunul închiriat, **în original semnată și ștampilată;**
 - **Actul constitutiv al societății/ filialei, în copie legalizată;**
 - **Certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului, în copie conformă;**
 - **Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de la sediul societății, în termen de valabilitate, care să cuprindă informații complete referitoare la: înmatriculare, sediu, obiectul de activitate autorizat a fi desfășurat, capitalul social, administratorii, reprezentantul/reprezentanții legali, sedii secundare și orice alte mențiuni privind starea societății; în original/copie legalizată/ online cu semnătură electronică- Digitally signed by Oficiul Național al Registrului Comerțului. Datele din certificat trebuie să fie reale și actuale;**
 - **Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice eliberat de către Direcția Finanțelor Publice a județului în care este înregistrată persoana juridică, care să ateste ca solicitantul nu figurează cu datorii la plata obligațiilor la bugetul de stat, în termen de valabilitate- în original/ online cu semnătură electronică -Signature Valid, Digitally signed by Ministerul Finanțelor Publice sau copie legalizată;**
 - **Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice eliberat de către Consiliul Local al localității în care este înregistrată persoana juridică, valabil la data deschiderii ofertei, care să ateste ca solicitantul nu figurează cu datorii la plata impozitelor și taxelor locale, în termen de valabilitate - în original/online cu semnătură electronică- semnat digital de Direcția de Impozite Taxe Locale sau copie legalizată;**
 - **Garanția de participare** - Ofertantul va constitui garanția de participare la licitație și va depune la dosar o copie a documentului care atestă constituirea acesteia;
 - **Împuternicire scrisă**, prin care reprezentantul legal al societății desemnează persoana care participă la ședința de licitație pentru închirierea bunului ce face obiectul licitației. În împuternicire se va menționa și faptul că persoana desemnată este mandată să semneze și raportul final al licitației, în care este consemnată și oferta câștigătoare. Împuterniciții ofertanților - persoane juridice române, vor anexa la împuternicire **copia buletinului/cărții de identitate**. Reprezentanții ofertanților persoane fizice străine vor anexa la împuternicire copia pașaportului.
 - **Contractul cadru de închiriere**, semnat și ștampilat pe fiecare pagină, cu mențiunea distinctă și expresă că ofertantul acceptă fără rezerve propunerea de contract în cazul în care va obține atribuirea contractului.
 - **Formularul de ofertă** - în original, semnat și ștampilat.
3. Fiecare Filă din dosarul de prezentare a ofertei va fi **semnată și numerotată** de către participanții la

licitație.

Prin înscrierea pentru participare la licitație se consideră că participantul și-a însușit informațiile cu privire la bunul care face obiectul închirierii, l-a vizualizat la fața locului și consimte că acesta corespunde scopului pentru care îl închiriază.

Prin înscrierea pentru participare la licitație, ofertantul își însușește următoarele:

- ✓ Prețul de pornire al licitației așa cum este prezentat în caietul de sarcini;
- ✓ Data și ora stabilită în veerea desfășurării licitației așa cum este prezentat în anunțul licitației;
- ✓ Pasul licitației precizat în documentația de atribuire.

Modul de prezentare a ofertei

Ofertele se vor depune în două plicuri sigilate, unul în interior și unul în exterior.

Pe plicul exterior se vor înscrie data desfășurării licitației, ora, obiectul închirierii, denumirea ofertantului.

În plicul exterior se introduc:

- Dovada constituirii garanției de participare
- Cererea de participare
- Actele doveditoare privind îndeplinirea criteriilor de calificare

Pe plicul interior se vor înscrie denumirea ofertantului, adresa ofertantului, obiectul închirierii.

În plicul interior se introduce Formularul de ofertă.

Plicul exterior cuprinzând plicul interior, se va sigila și se va depune la Registratura ANR, etaj 8, unde va primi un număr de înregistrare ce cuprinde data și ora depunerii.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Admiterea participanților

În vederea admiterii participării la licitație, comisia numită prin decizia directorului general al ANR, va analiza fiecare dosar de prezentare a ofertei.

Ofertele nu vor fi admise în următoarele situații:

- a) au fost depuse după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de participare;
- b) nu sunt însoțite de garanția de participare, astfel cum a fost solicitată în documentația de licitație;
- c) au fost depuse de un ofertant care nu întrunește condițiile minime de calificare, stabilite la punctul 1 și 2 din prezentul capitol;
- d) au fost depuse de un ofertant care, în ultimii doi ani, nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit defectuos obligațiile derivând din raporturi contractuale cu ANR, conform unei hotărâri judecătorești definitive și executorii;
- e) dacă un ofertant nu a semnat pe fiecare pagină contractul-cadru și nu a precizat în mod distinct și expres ca acceptă fără rezerve contractul-cadru;
- f) dacă participantul a adjudecat închirierea unor bunuri la licitațiile anterioare, dar nu a perfectat contractul de închiriere;
- g) dacă administratorul/ directorul unui ofertant este și acționarul majoritar/ directorul/ administratorul altui ofertant pentru aceeași parte a bunului imobil supusă procedurii de închiriere.

În urma analizei comisia va întocmi lista cuprinzând participanții admiși pentru licitație.

Capitolul V Informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare preț de închiriere oferit.

Câștigătorul licitației va fi declarat ofertantul care oferă pasul cel mai mare al licitației (prețul cel mai mare al chiriei).

Capitolul VI Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Împotriva hotărârii Comisiei de licitație prin care a fost stabilit ofertantul câștigător, ceilalți participanți au dreptul să formuleze contestație.

Contestația trebuie formulată în scris și depusă la sediul ANR Constanța în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației.

Contestația trebuie să precizeze explicit actul invocat ca nelegal, interesele lezate, modul în care așteaptă să fie rezolvat cazul în speță.

Formularea contestațiilor va conduce la suspendarea procedurii de licitație până la soluționarea acestora.

Comisia analizează contestația depusă, prezentând propuneri într-un raport înaintat către Directorul General al ANR.

Comisia analizează contestația, verifică temeinicia acesteia și în termen de 3 (trei) zile lucrătoare anunță în scris contestatarul că:

- a respins contestația și motivul pentru care s-a respins, informând în același timp și pe ceilalți participanți, sau că
- a admis contestația și modul de soluționare, informând în același timp și pe ceilalți participanți

Capitolul VII Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul -cadru de închiriere face parte integrantă din documentația de atribuire și este prezentat în Anexă. Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru derularea contractului de închiriere.

Activitățile care se vor desfășura în spațiile închiriate vor respecta cu strictețe legislația din domeniul protecției mediului și muncii.

Durata contractului de închiriere este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii doar în cazul în care chiriașul și-a îndeplinit toate obligațiile asumate prin contract și în condițiile respectării regulamentului privind închirierea (...);

Capitolul VIII Atribuirea contractului de închiriere bunuri

După adjudecarea închirierii hotărâtă prin încheierea raportului final al licitației, se va întocmi contractul de închiriere cu ofertantul declarat câștigător în condițiile prevăzute de documentația de licitație .

Contractul de închiriere va fi semnat în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare, de la data încheierii raportului final al licitației. Contractul va intra în vigoare la data semnării și înregistrării lui la registratura ANR, dar va produce efecte juridice după depunerea garanției de bună execuție contractuală.

În cazul în care adjudecatarul nu semnează contractul de închiriere în intervalul celor 5(cinci) zile lucrătoare, ANR are dreptul de a anula licitația și de a executa garanția depusă de adjudecatar.

În termen de maxim **5 (cinci) zile lucrătoare de la data constituirii garanției contractuale de bună execuție a contractului, se va face predarea folosinței bunului către chiriaș, printr-un proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți;**

După încheierea Contractului de închiriere, **în termen de 5(cinci) zile lucrătoare, chiriașul va constitui garanția de bună execuție contractuală, în vederea garantării bunei îndepliniri a obligațiilor contractuale.**

Garanția care va fi constituită de chiriaș trebuie să reprezinte contravaloarea a cel puțin **3 (trei) luni de folosință a bunului.**

Chiriașul va constitui garanția într-una din formele prevăzute în contractul de închiriere: depozit bancar în contul de garanții, scrisoare de garanție bancară sau depozit colateral. În cazul în care forma de garantare a contractului pentru care chiriașul optează este alta decât depozitul bancar în contul de garanții, ANR va returna adjudecatarului suma depusă cu titlu de garanție de participare la licitație, după ce face dovada depunerii garanției de bună execuție contractuală.

Garanția de bună execuție contractuală va rămâne la dispoziția ANR de la intrarea în vigoare a contractului și până la 90 de zile de la data expirării acestuia. Condițiile de eliberare a acesteia la data încetării contractului sunt stabilite contractual.

În cazul existenței unor contestații, termenele de semnare a contractului de închiriere și de depunere a garanției contractuale vor fi extinse cu termenele necesare soluționării contestațiilor.

Șef Serviciu Investiții
Achiziții Publice, Administrativ,
Raluca Alina **MUȘAT**





CERERE DE PARTICIPARE

Persoana juridică având nr. de înregistrare la Registrul
Comerțului..... seria.....nr....., cod unic de înregistrare
nr.....cu sediul în.....
strada.....tel/fax.....
e-mail..... solicit admiterea pentru a participa
la licitația cu strigare din data de.....având ca obiect
închirierea.....

Prin prezenta declarăm că acceptăm prețul minim de pornire indicat în documentația de licitație și suntem de acord cu toate condițiile cuprinse în documentația de licitație.

În eventualitatea în care vom adjudeca la licitație, pe suprafața închiriată intenționăm să desfășurăm următoarele activități:

-
-
-

Anexat prezentei cereri depunem oferta societății noastre, întocmită conform documentației de licitație.

Societatea comercială

Reprezentant

(numele și prenumele în clar, semnătură și stampilă)



FORMULAR DE OFERTĂ

Obiectul închirierii: _____

Tariful minim de începere a licitației _____

Tariful oferat pentru chirie _____

Societatea comerciala

Reprezentant

(numele și prenumele în clar, semnătura și ștampila)

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

Nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ, cu sediul în Constanța, Incintă Port nr.1-Constanta, tel.0241/602.229, fax: 0241/601996, înființată în temeiul Legii 412 și al HG 1133/2002, cod fiscal 11055818, cont nr. RO 79 TREZ 2315 025X XX00 0533 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentată prin Director General **Cosmin Laurentiu DUMITRACHE** și Director Economic **Cristina CĂLINȚARU**, în calitate de **LOCATOR (PROPRIETAR)**,

și

....., cu sediul în, str....., nr....., având număr de înregistrare la registrul comerțului, cod unic de înregistrare, reprezentata de, în calitate de **LOCATAR (CHIRIAȘ)**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. Obiectul contractului este închirierea unui spațiu în suprafață de..... mp, situat la subsolul clădirii proprietatea A.N.R, situată în jud, Constanța, Incintă Port nr.1 , Constanța.
- 2.2.Spațiul va fi utilizat cu destinația de spațiu depozitare.

III. CHIRIE SI MODALITĂȚI DE PLATA

- 3.1. Chiria stabilită prin acordul părților pentru spațiul închiriat este de **EURO/mp/lună**, conform raport de judecare nr.....
In chirie sunt incluse taxele/impozitele anuale calculate conform prevederilor Codului fiscal în vigoare. Chiria agreeată este în concordanță cu prețul pieței din zonă.
- 3.2. Chiria lunară pentru spațiul în suprafață totală de mp este de **EURO**.
- 3.3.Chiria convenită se va calcula și plăti în lei la cursul euro comunicat de BNR, din data facturării, începând cu data intrării în vigoare a contractului.
- 3.4.Plata chiriei se va face prin ordin de plată, pe baza facturii întocmite de locator pentru luna în curs, în contul menționat de locator în factură, deschis de locator la Trezoreria Constanța. Termenul de plată pentru factura de chirie emisă de locator este de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data primirii de către locator. Locatarul este pus în întârziere, fără nici o altă formalitate, când plata chiriei devine scadentă.

IV. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI (PROPRIETARULUI)

- In termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data constituirii garanției contractuale de bună execuție a contractului, se va face predarea folosinței bunului către chiriaș, printr-un proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți;
- Să asigure liniștită și utila folosință a obiectului închirierii pe toată durata contractului, garantând locatarul contra pierderii totale sau parțiale și contra tulburării folosinței bunului închiriat, precum și contra viciilor ascunse ale bunului închiriat care îi împiedică întrebuintarea.
- Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a imobilului pe toată perioada închirierii spațiului.
- Să verifice periodic spațiul închiriat în scopul constatării menținerii în condiții corespunzătoare a acestuia de către locator.
- Să avizeze și să supravegheze lucrările de reparații sau amenajările solicitate și efectuate de locator.

4.2. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI(CHIRIAȘULUI)

- a) Să plătească chiria lunară datorată la termenul stipulat în contract.
- b) Să păstreze pe toată perioada contractului în starea în care a fost primit și să-l predea în starea în care l-a primit, mai puțin uzura normală. Dacă în urma unor lucrări de reamenajare efectuate de către locatar se va schimba suprafața închiriată, contractul va fi modificat prin act adițional.
- c) Locatarul nu are dreptul să schimbe destinația spațiului închiriat și/sau să subînchirieze acest spațiu fără acordul prealabil al locatorului.
- d) Să solicite consimțământul scris al locatorului pentru orice lucrări de modernizare/amenajare/compartimentare, reparații, instalare antene, instalare semne de identitate vizuala, altele decât cele cu care a fost dotat din construcție spațiul închiriat. În cazul în care dorește îmbunătățirea stării inițiale a spațiului închiriat, locatarul trebuie să obțină și să prezinte locatorului aprobările, sau, după caz, avizele impuse de reglementările în vigoare privitoare la sistematizare, PSI, rețele electrice, etc. Costurile generate de lucrările respective/abonamentele aferente revin locatarului.
- e) Să nu depoziteze în spațiul închiriat substanțe radioactive, toxice, halucinogene, ușor inflamabile(benzină, uleiuri, vopsele), sau cu un grad de pericol ridicat pentru colectivități umane.
- f) Să aducă la cunoștința locatorului orice problemă apărută cu privire la spațiul închiriat.
- g) Să respecte normele PSI, normele de sănătate și securitate a muncii, normele de protecție a mediului înconjurător și a tuturor dispozițiilor legale, răspunzând direct de respectarea acestora.
- h) Să folosească în condiții optime celelalte dotări comune ale spațiului închiriat holuri, grupuri sanitare, instalații de apă (pentru a nu produce inundații).
- h) Orice daune provocate în spațiul închiriat care constituie pagube pentru locator sau terți, respectiv ceilalți chiriași ai imobilului, vor fi remediate și suportate de locatar pe cheltuiala acestuia.
- i) Locatarul consimte ca în lipsa sa, în caz de incendiu sau inundație, să poată sparge ușile sau ferestrele aferente spațiului închiriat.
- j) Să păstreze spațiul închiriat în condiții optime, inclusiv prin executarea la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, a tuturor lucrărilor de întreținere și reparații curente.
- k) Să permită accesul proprietarului în spațiul închiriat pentru inspecție periodică și, după caz, pentru efectuarea unor lucrări de reparații strict necesare spațiului închiriat, care potrivit Codului Civil sunt în sarcina locatorului.
- l) Să nu cesioneze acest contract de locațiune și să nu subînchirieze fără consimțământul proprietarului.
- m) Să restituie pe bază de proces-verbal bunul închiriat la expirarea contractului, care va fi semnat de către reprezentanții împuterniciți ai părților contractante.

4.3.RĂSPUNDERI CE LE REVIN LOCATORULUI (PROPRIETARULUI) ȘI LOCATARULUI (CHIRIAȘULUI) ÎN CEEA CE PRIVEȘTE APĂRAREA ÎMPOTRIVA INCENDIILOR.

Locatorul (Proprietarul) are următoarele obligații principale:

- a) Să stabilească, prin dispoziții scrise, responsabilitățile și modul de organizare pentru apărarea împotriva incendiilor în unitatea sa, să le actualizeze ori de câte ori apar modificări și să le aducă la cunoștință salariaților, utilizatorilor și oricăror persoane interesate;
- b) Să asigure identificarea și evaluarea riscurilor de incendiu din unitatea sa și să asigure corelarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor cu natura și nivelul riscurilor;
- c) Să solicite și să obțină avizele și autorizațiile de securitate la incendiu, prevăzute de lege, și să asigure respectarea condițiilor care au stat la baza eliberării acestora; în cazul anulării avizelor

ori a autorizațiilor, să dispună imediat sistarea lucrărilor de construcții sau oprirea funcționării ori utilizării construcțiilor sau amenajărilor respective;

- d) Să permită, în condițiile legii, executarea controalelor și a inspecțiilor de prevenire împotriva incendiilor, să prezinte documentele și informațiile solicitate și să nu îngreuneze sau să obstrucționeze în niciun fel efectuarea acestora;
- e) Să permită alimentarea cu apă a autospecialelor de intervenție în situații de urgență;
- f) Să întocmească, să actualizeze permanent și să transmită inspectoratului lista cu substanțele periculoase, clasificate potrivit legii, utilizate în activitatea sa sub orice formă, cu mențiuni privind: proprietățile fizico-chimice, codurile de identificare, riscurile pe care le prezintă pentru sănătate și mediu, mijloacele de protecție recomandate, metodele de intervenție și prim ajutor, substanțele pentru stingere, neutralizare sau decontaminare;
- g) Să elaboreze instrucțiunile de apărare împotriva incendiilor și să stabilească atribuțiile ce revin salariaților la locurile de muncă;
- h) Să verifice dacă salariații cunosc și respectă instrucțiunile necesare privind măsurile de apărare împotriva incendiilor și să verifice respectarea acestor măsuri semnalate corespunzător prin indicatoare de avertizare de către persoanele din exterior care au acces în unitatea sa;
- i) Să asigure constituirea, conform art. 12 alin. (2), LEGEA nr. 307 din 12 iulie 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu avizul inspectoratului, a serviciului de urgență privat, precum și funcționarea acestuia conform reglementărilor în vigoare ori să încheie contract cu un alt serviciu de urgență voluntar sau privat, capabil să intervină operativ și eficace pentru stingerea incendiilor;
- j) Să asigure întocmirea și actualizarea planurilor de intervenție și condițiile pentru aplicarea acestora în orice moment;
- k) Să permită, la solicitare, accesul forțelor inspectoratului în unitatea sa în scop de recunoaștere, instruire sau de antrenament și să participe la exercițiile și aplicațiile tactice de intervenție organizate de acesta;
- l) Să asigure utilizarea, verificarea, întreținerea și repararea mijloacelor de apărare împotriva incendiilor cu personal atestat, conform instrucțiunilor furnizate de proiectant;
- m) Să asigure pregătirea și antrenarea serviciului de urgență privat pentru intervenție;
- n) Să asigure și să pună în mod gratuit la dispoziție forțelor chemate în ajutor mijloacele tehnice pentru apărare împotriva incendiilor și echipamentele de protecție specifice riscurilor care decurg din existența și funcționarea unității sale, precum și antidotul și medicamentele pentru acordarea primului ajutor;
- o) Să stabilească și să transmită către transportatorii, distribuitorii și utilizatorii produselor sale regulile și măsurile de apărare împotriva incendiilor, specifice acestora, corelate cu riscurile la utilizarea, manipulara, transportul și depozitarea produselor respective;
- p) Să informeze de îndată, prin orice mijloc, inspectoratul despre izbucnirea și stingerea cu forțe și mijloace proprii a oricărui incendiu, iar în termen de 3 zile lucrătoare să completeze și să trimită acestuia raportul de intervenție;
- q) Să utilizeze în unitatea sa numai mijloace tehnice de apărare împotriva incendiilor, certificate conform legii;
- r) Să îndeplinească orice alte atribuții prevăzute de lege privind apărarea împotriva incendiilor.

Locatarul(Chiriașul) are următoarele obligații principale:

- a) Să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de locatar (proprietar);
- b) Să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de locatar (proprietar);
- c) Să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;
- d) Să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al proprietarului, al proiectantului inițial al construcției, instalației, echipamentului, dispozitivului sau mijlocului de transport utilizat ori al unui expert tehnic atestat potrivit legislației în vigoare;

- e) Să aducă la cunoștința locatarului (proprietarului) orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu.

V. CLAUZA PENALĂ

5.1. In caz de neplată totală sau parțială a chiriei la termenul de scadență locatarul este obligat să plătească 0,1% pe zi penalități de întârziere conform legislației în vigoare, pe fiecare zi de întârziere din suma datorată până la plata integrală a sumelor restante.

Dacă în termen de 30 zile de la data punerii în întârziere locatarul nu își achită obligațiile de plată, locatarul are dreptul să denunțe unilateral contractul și să ceară evacuarea beneficiind și de privilegiul Locatarului de imobile asupra mobilelor Locatarului în limita prejudiciului creat.

VI. CLAUZE SPECIALE

6.1. Locatarul va constitui, **în termen de maxim 5 zile calendaristice** de la data semnării contractului, o garanție locativă în cuantum de 3 chirii lunare la prețul adjudecat în urma procedurii de licitație publică cu strigare. Neconstituirea garanției locative se sancționează cu anularea de drept a prezentului contract. Garanția locativă este o măsură pe care locatarul o ia pentru a se asigura că locatarul își va îndeplini întocmai și la timp obligațiile locative.

6.2 Garanția se poate constitui în oricare din formele: depozit bancar în contul de garanții (RO 42 TREZ 2315 005X XX02 4509), scrisoare de garanție bancară sau depozit colateral.

6.3 Garanția locativă nu poate fi considerată, de către locatar, sub niciun pretext ca servind drept plată a chiriei datorate pentru ultima lună de închiriere.

6.4 Locatarul, în maxim 3 zile calendaristice de la data notificării scrise, va reține garanția locativă în cazul rezilierii contractului pentru deteriorări provocate de locatar imobilului, precum și în situația în care locatarul nu eliberează spațiul deținut în folosință.

6.5. Garanția locativă se va restitui după executarea reparațiilor locative, confirmarea stingerii tuturor obligațiilor de plată angajate de locatar pe durata utilizării spațiului închiriat, semnarea situației privind starea spațiilor la încetarea prezentului contract și după predarea cheilor de acces la spațiile eliberate de către locatar. Lucrările de modernizare realizate pe cheltuiela locatarului, cu acordul scris al locatarului, revin de drept locatarului la data încetării prezentului contract, fără ca locatarul să pretindă locatarului vreun fel de despăgubiri. Excepție fac instalațiile speciale de condiționare a aerului, de alarmă și securitate, mobilierul, aparatura și dotările specifice realizate de locatar în vederea desfășurării activității pentru care a închiriat spațiul, pe care acesta le va putea desființa oricând dorește pe durata și la terminarea acestui contract, fără a produce prejudicii construcției. Locatarului îi este interzis să efectueze amenajări/ compartimentări care să afecteze structura de rezistentă a clădirii. Valoarea lucrărilor de modernizare va fi comunicată locatarului, în scris, la semnarea procesului-verbal de recepție. O copie a acestui înscris și a balanței de verificare se va transmite locatarului pentru declararea la SPIT Constanța.

VII. DURATA SI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Prezentul contract intră în vigoare de la data semnării de ambele părți și este valabil pentru o perioadă de **5 (cinci) ani de zile**, cu posibilitatea prelungirii la cererea scrisă a locatarului, comunicată locatarului în termenul de valabilitate al contractului și doar în cazul în care locatarul și-a îndeplinit toate obligațiile asumate prin contract.

7.2. Fiecare parte contractantă poate cere rezilierea contractului înaintea expirării duratei de valabilitate a acestuia, numai în cazul neîndeplinirii de către oricare dintre părțile contractante a obligațiilor acestora prevăzute în prezentul contract cu condiția notificării prealabile transmise părții în culpă cu cel puțin 30 de zile înaintea datei pentru care se cere încetarea contractului și fără intervenția vreunei instanțe.

7.3. Încetarea contractului are loc fără notificarea prealabilă a părților în următoarele situații:

-la expirarea duratei de valabilitate a contractului în situația în care nu a fost solicitată prelungirea acestuia de către locatar;

-în cazul imposibilității realizării obiectului prezentului contract.

7.4.Încetarea/reziliera contractului nu absolvă părțile de achitarea datoriilor ocazionate până la data rezilierii.

7.5.După notificarea rezilierii contractului locatarul este obligat să elibereze spațiul închiriat într-un termen de 15 zile lucrătoare fără îndeplinirea vreunei alte formalități.

7.6.Contractul este ferm pe întreaga perioadă de valabilitate a acestuia. În lipsa unei culpe părțile au dreptul de a solicita denunțarea unilaterală, denunțarea urmând a se opera la 30 de zile după transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

VIII. FORTA MAJORĂ

8.1 .Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

8.2.Forța majoră, înțelegând prin aceasta orice împrejurare independentă de voința părților, intervenită după data semnării contractului și care împiedică executarea acestuia apară de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

8.3.Notificarea privind apariția cât și încetarea situației de forța majoră se face în cel mult 10 (zece) zile de la data intervenirii acestei situații, prin fax, e-mail sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

IX.DISPOZITII FINALE

9.1 .Modificarea contractului se face numai prin act adițional care va face parte integrantă din acesta.

9.2.Orice litigiu legat de executarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă de către părți. Dacă soluționarea pe cale amiabilă nu va fi posibilă, litigiul va fi supus spre soluționare instanței judecătorești competente.

9.3.Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,
AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ
DIRECTOR GENERAL,
Cosmin Laurențiu **DUMITRACHE**

Locator,

DIRECTOR ECONOMIC
Cristina **CĂLINȚARU**

Viza **CFPP**
Roxana **PAPP**

DIRECTOR DIRECȚIA JURIDICĂ,
REGLEMENTĂRI ȘI RESURSE UMANE
Nicolae **DUDU**

Șef Serviciul Juridic și Contencios
Andreea Gabriela **VASILESCU NAIDEN**

Inițiator- Serviciul I.A.P.A
Raluca Alina **MUȘAT**