



**SC PERLA INVEST SRL**  
Piatra Neamt – str.Piata Garii , nr.7  
reprezentata legal prin administrator judiciar - BDO Business Restructuring  
SPRL București, prin Partener Coordonator Niculae Balan  
Capital social subscris si varsat: 28.281.800 RON  
*In insolventa, In Insolvency, En Procedure Collective*  
Tel/ : 0371.333.340, fax:0371.600.971  
CUI: RO19101430, J27/1193/2006  
CONT BRD-RO72BRDE280SV55685502800  
e-mail: [office@cozlaparc.ro](mailto:office@cozlaparc.ro), [www.cozlaparc.ro](http://www.cozlaparc.ro)

### CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 20 din 24.03.2014

pentru **SPAȚII COMERCIALE**

în **CENTRUL COMERCIAL** - cladire telegondola Gara Piatra Neamt

Încheiat astăzi, 24.03.2014, în Piatra Neamt, Romania,

#### Între : PĂRȚILE CONTRACTANTE

**S.C. PERLA INVEST S.R.L.**, cu sediul in Piatra Neamt, Piata Garii nr.7, jud. Neamt, inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J27/1193/2006, cod fiscal RO19101430, CONT IBAN RO72BRDE280SV55685502800 deschis la BRD GROUP SOCIETE GENERALE – Sucursala Piatra Neamt, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului Contract de administrator judiciar - BDO Business Restructuring SPRL București, prin Partener Coordonator Niculae Balan, si domnul Morozan Lucian in calitate de administrator special , desemnat prin Hotararea AGA nr.15/29.12.2015 denumită în continuare „**LOCATORUL**”

Si

**S.C. ADVANCED RETAIL SYSTEM S.A.**, cu sediul social în Bucuresti, Str. Buzesti, nr.75-77, Et.2, Sector 1, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/11176/2012, C.U.I 30726952, având cont bancar (COD IBAN) RO80 BTRL 0480 1202 9595 94XX deschis la Banca Transilvania, telefon:0734550604, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract de Marin Mandusic administrator prin doamna Andreea Ciubuc, in calitate de Manager Achizitii, cu mandat/imputernicire nr.1 din 15.02.2016, denumită prin prezentul contract „**LOCATARUL**”

#### I. OBIECTUL CONTRACTULUI

**1.1** – În temeiul prezentului **Contract** și în condițiile stabilite în cuprinsul prezentului **Contract**, **LOCATORUL** transmite folosința, iar **LOCATARUL** este de acord să dobândească folosința **Spațiului Comercial** cu o suprafața de **99,94 mp** din incinta cladirii telegondolei, **situat in str. Piata Garii nr.7, Piatra Neamt, judetul Neamt**, inscris in cartea funciara nr 54618-C1-U1, cu numar cadastral 54618, identificat prin schita anexa 1 la prezentul contract si având caracteristicile tehnice și dotările cuprinse in procesul verbal de predare-primire ce constituie anexa 2 la prezentul contract.

**1.2** – De asemenea, **LOCATARUL** va avea dreptul de folosință asupra dotărilor și spațiilor **Centrului Comercial** care sunt necesare utilizării în condiții comerciale rezonabile a **Spațiului Comercial** indicat mai sus. Utilizarea dotărilor și spațiilor **Centrului Comercial** indicate anterior se va realiza de către **LOCATAR** în condițiile stipulate la art. 6.1 de mai jos.

**1.3** – Transmiterea folosinței **Spațiului Comercial** indicat la art. 1.1 de mai sus, va opera *exclusiv* în scopul utilizării acestuia de către **LOCATAR** în activitatea sa comercială constând în: **pariuri sportive si jocuri de noroc**. Modificarea destinației **Spațiului Comercial**, se va putea face numai numai cu acordul scris prealabil al **LOCATORULUI**.

**1.4** – **Spațiul Comercial** se va preda in stare buna de folosinta prin proces verbal de predare-primire mentionat la art.1.1. Pentru desfășurarea de către **LOCATAR** a activităților anterior menționate la art.1.3 de mai sus, în **Spațiul Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**, acesta va efectua *exclusiv* pe cheltuiala sa, anumite amenajări și dotări suplimentare ale **Spațiului Comercial**.

**1.5** – Amenajările și dotările suplimentare inițiale indicate la art.1.4, precum și orice alte amenajări și dotări suplimentare ale **Spațiului Comercial** se vor realiza de către **LOCATAR**, cu respectarea prevederilor art. 6.5 de mai jos si care să asigure operabilitatea atat din interiorul cat si din exteriorul Spatiului Comercial in acelasi grad de folosinta.



**1.6** – Transmiterea folosinței **Spațiului Comercial** indicat la art. 1.1 de mai sus va fi folosit de către **LOCATAR** în conformitate cu art. 1.3. Acesta din urmă nu va avea dreptul de a subînchiria sau cesiona, în tot sau în parte, **Spațiul Comercial** a cărui folosință îi este transmisă în temeiul prezentului **Contract**, ori de a utiliza un alt mecanism juridic al cărui efect constă în transmiterea totală sau parțială a dreptului de folosință constituit în favoarea sa către o terță persoană, decât cu acordul scris prealabil al **LOCATORULUI** excepție facând subînchirierea către firme afiliate, cu administratori sau asociați comuni, exclusiv pentru desfășurarea activității de pariuri sportive și jocuri de noroc, exclusiv pe durata prezentului contract de închiriere, Locatarul ramanand direct responsabil pentru indeplinirea tuturor obligatiilor contractuale.

**1.7** – În vederea obținerii acordului indicat la art.1.6 de mai sus, **LOCATARUL** va remite **LOCATORULUI**, în scris și sub semnătură de primire din partea **LOCATORULUI**, o solicitare semnată de reprezentantul legal al **LOCATARULUI**, pentru obținerea acordului de subînchiriere. **LOCATORUL** nu are obligația de a-și exprima acordul menționat mai sus, iar refuzul său cu privire la transmiterea folosinței nu trebuie să fie motivat.

În ipoteza transmiterii folosinței **Spațiului Comercial** către un terț este inclusă și situația transmiterii către un succesor universal sau cu titlu universal al **LOCATARULUI**.

**1.8** – Prezentul **Contract** nu transmite asupra **LOCATARULUI** proprietatea asupra **Spațiului Comercial** indicat la art. 1.1 de mai sus. Nici una dintre prevederile **Contractului** nu va putea fi interpretată în sensul că prezentul **Contract** transmite asupra **LOCATARULUI** un alt drept decât folosința.

## II. PREDAREA – PRIMIREA SPATIULUI COMERCIAL

**2.1** – Spațiul se va preda **LOCATARULUI** de către **LOCATOR**, conform art. 1.4 de mai sus, prin proces verbal de predare-primire ce constituie anexa 2 la prezentul contract..

**2.2** – Dimensiunile exacte ale Spațiului Comercial care face obiectul prezentului Contract sunt cele menționate la art. 1.1.

**2.3** – Suprafața **Spațiului Comercial** închiriat se va calcula prin raportare la întreaga suprafață desfășurată a **Spațiului Comercial**.

**2.4** – La data predării **Spațiului Comercial**, partile contractante vor menționa în Procesul-Verbal de predare – primire a **Spațiului Comercial**, starea de folosința a spațiului, starea tehnică, investițiile efectuate în spațiu, echipamentele și dotările care se afla în spațiu.

## III. PREȚUL CONTRACTULUI

**3.1** – Transmiterea de către **LOCATOR** a folosinței **Spațiului Comercial**, descris la art. 1.1 de mai sus, operează cu condiția plății de către **LOCATAR** a **Chiriei Lunare** compusă din: **Chiria de Bază și Chiria Suplimentară** după cum urmează:

### A. Chiria de Bază

**3.2** **Chiria de Bază** reprezintă suma de **8 euro/mp**, fara TVA aferentă suprafeței **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**, la care se va adauga T.V.A..

Chiria de Baza se va renegocia la prelungirea contractului.

### B. Chiria Suplimentară

**3.3** – **Chiria Suplimentară** este formată din totalul costurilor aferente serviciilor și utilităților (energie electrică, termică, apă, canal, ) Spațiului Comercial, cota procentuală din costurile aferente utilizării spațiilor comune .

**3.4** – **Costurile aferente serviciilor și utilităților Spațiului Comercial** se vor calcula pe baza prețurilor sau tarifelor practicate de către furnizori și a consumului măsurat lunar de contoarele instalate în **Spațiul Comercial** de către **LOCATAR**, conform art. 6.5 de mai jos. **LOCATORUL** va avea drept de acces în **Spațiul Comercial**, pentru a verifica consumul înregistrat de contorul instalat pentru fiecare utilitate în parte, în scopul determinării costurilor aferente serviciilor și utilităților **Spațiului Comercial**.

### C. Plata chiriei lunare

**3.6** - În vederea plății **Chiriei lunare**, **LOCATORUL** are obligația de a emite factură(i) fiscală(e) până la data de 5 a lunii în curs.

**3.7** **LOCATARUL** se obliga sa plateasca **LOCATORULUI** o chirie lunara de **8 euro/mp** la care se adauga TVA, echivalentul in lei la cursul de schimb Euro/Lei al BNR din ziua emiterii facturii de catre **LOCATOR**, pana in data de 20 ale lunii in curs dar nu mai tarziu de ultima zi a lunii in curs pentru care se face plata (inclusiv cheltuielile cu utilitățile). Pe perioada de 30 zile de gratie mentionata la art.8.1 b), nu se percepe chirie pentru spatiul inchiriat. Chiria se va percepe imediat cu ziua urmatoare expirarii perioadei de gratie.

În caz de întârziere la plata chiriei lunare, **LOCATARUL** datorează daune-interese/penalitati pentru executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei indiferent de cauza întârzierii, în cuantum de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu data scadentă a facturii fiscale de plată. Neplata chiriei lunare, pentru o perioadă mai mare de 30 zile de la data scadentă, atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, în baza unei notificări prealabile cu un termen de soluționare de 5 zile. **LOCATARUL** se obliga să predea spațiul comercial **LOCATORULUI** în termen de 7 zile de la data încetării contractului de închiriere, pe baza de proces verbal de predare-primire.

3.8. Plata chiriei lunare se va considera efectuată la data creditării contului bancar al **LOCATORULUI** cu suma înscrisă în factura emisă în condițiile de mai sus sau la data plății în numerar către **LOCATOR**.

3.9. Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a **LOCATARULUI** se va face pe baza prezentului contract, care constituie titlu executoriu prin acordul de voință al părților.

#### IV. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE LOCATORULUI

4.1. **LOCATORUL** declară și garantează **LOCATARULUI** că este titularul dreptului de proprietate asupra **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**, astfel cum este indicat la art. 1.1 de mai sus.

4.2 **LOCATORUL** declară și garantează **LOCATARULUI** că **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract** este apt exploatării comerciale, în scopul desfășurării activității comerciale descrise la art. 1.3 de mai sus, putându-se obține toate avizele, autorizațiile, acordurile și orice alte acte administrative care condiționează utilizarea în mod legal a spațiului comercial în cauză, și pe care legea română în vigoare le prevede. În cazul în care **LOCATARUL** solicită anumite modificări constructive sau amenajări speciale ale **Spațiului Comercial**, acesta are obligația de a se asigura că respectivele modificări sau amenajări sunt realizate conform legii.

#### V. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE LOCATARULUI

5.1. **LOCATARUL** va achita **LOCATORULUI**, la data încheierii și semnării prezentului **Contract**, o garanție reprezentând contravaloarea chiriei pe o luna de zile. Garanția nu este purtătoare de dabanzi. **Garanția** va fi returnată de către **LOCATOR**, **LOCATARULUI**, la încetarea duratei pentru care s-a încheiat prezentul **Contract**, în același cuantum în care a fost constituită, în condițiile în care la încetarea **Contractului**, **LOCATARUL** nu înregistrează debite cu titlu de chirie de baza sau chirie suplimentară. Garanția va fi reținută de **LOCATOR** în cazul înregistrării debitelor cauzate de **LOCATAR**, pentru acoperirea acestora. În cazul neacoperirii acestor eventuale debite, se va acționa în justiție pentru acoperirea întregului debit.

Garanția se va reactualiza în funcție de reactualizarea chiriei.

5.2. **LOCATARUL** declară și garantează **LOCATORULUI** că are deplina capacitate juridică și autoritate de a încheia în mod valabil prezentul **Contract**, conform prevederilor actului său constitutiv și legii societăților comerciale, precum și tuturor celorlalte legi aplicabile, în vigoare în România la data încheierii prezentului **Contract**.

5.3. **LOCATARUL** declară și garantează **LOCATORULUI** că are cunoștință despre prevederile legislației în vigoare în România, care stabilește condițiile de exploatare a spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract** și a desfășurării activităților menționate la art. 1.3 de mai sus, cărora li se va conforma întocmai.

5.4. **LOCATARUL** declară și garantează **LOCATORULUI** că se va informa în legătură cu prevederile legislației ce ar putea intra în vigoare în viitor în România și care ar stabili condițiile de exploatare a spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract** și a desfășurării activităților menționate la art. 1.3 de mai sus, cărora li se va conforma întocmai.

5.5. **LOCATARUL** are obligația de a prezenta **LOCATORULUI** la data semnării prezentului **Contract** copii certificate ale următoarelor documente: certificatul de înmatriculare, dovada calității de reprezentant (certificat constatator de la ORC, în original) a persoanei juridice la semnarea acestui **Contract**.

5.6. **LOCATARUL** declara ca toate amenajările și dotările pe care le va face în spațiu necesare desfășurării activităților, vor fi executate pe cheltuielă exclusivă a sa iar la încetarea prezentului **Contract**, ele vor rămâne proprietatea **Spațiului Comercial**, **LOCATARUL** nu va avea nici o pretenție cu privire la acestea din partea **LOCATORULUI**, cu respectarea art.6.3.6. excepție facând bunurile mobile.



## VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PĂRȚILOR

### 6.1. Utilizarea spațiului comercial și respectarea legilor în vigoare, amenajarea inițială a Spațiului Comercial

**6.1.1. LOCATARUL** are dreptul de a folosi în deplina liniste Spațiul Comercial închiriat. Verificarea Spațiului Comercial și/sau citirea contoarelor de către **LOCATOR** nu constituie o tulburare în folosință.

**6.1.2. LOCATARUL** are obligația, în raport cu utilizarea **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**, de a solicita și obține toate avizele, autorizațiile, acordurile și orice alte acte administrative, care condiționează utilizarea în mod legal a **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**.

**6.1.3 LOCATARUL** are obligația de a achita chiria și contravaloarea utilitatilor la termenele contractuale.

**6.1.4 LOCATARUL** are obligația de a respecta, în raport cu utilizarea spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract**, legislația română în vigoare la momentul încheierii **Contractului** precum și pe cea care ar putea intra în vigoare după încheierea prezentului **Contract**, **LOCATARUL** fiind singur responsabil pentru orice prejudiciu care ar fi cauzat prin nerespectarea de către **LOCATAR** sau personalul propriu a legislației susmenționate.

**6.1.5 LOCATARUL** are obligația de a aplica, respecta și de a face să fie aplicate și respectate de către personalul propriu, normele de protecția muncii (SSM) și a situațiilor de urgență – incendii (SU) aplicabile conform legislației în vigoare, în raport cu utilizarea spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract**.

**6.1.6 LOCATORUL** are dreptul de a încasa chiria și contravaloarea utilitatilor la termenele contractuale, precum și dreptul de a percepe penalități de întârziere în cuantumul stipulat în prezentul contract.

**6.1.7. LOCATORUL** are dreptul de a sista furnizarea utilitatilor cu respectarea art.3.6.de mai sus și de a bloca accesul **LOCATARULUI** în Spațiul Comercial în cazul neachitării de către **LOCATAR** a contravalorii chiriei lunare la termenele contractuale, în baza unei notificări prealabile cu un termen de soluționare de 5 zile.

**6.1.8. LOCATORUL** nu va putea fi ținut răspunzător pentru nici o încălcare, de către **LOCATAR**, a legislației aplicabile cu privire la utilizarea spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract**. În cazul în care, potrivit dispozițiilor legale aplicabile, **LOCATORUL** ar fi ținut să răspundă pentru o încălcare de către **LOCATAR** a legislației aplicabile cu privire la utilizarea spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract**, **LOCATORUL** va avea dreptul de a solicita despăgubiri de la **LOCATAR** pentru prejudiciul suferit, precum și de a utiliza orice alte mijloace legale la dispoziția sa la momentul respectiv, pentru a preîntâmpina apariția prejudiciului sau a obține repararea acestuia.

**6.1.9. LOCATORUL** nu va răspunde pentru nici un prejudiciu cauzat oricărui terț, prin utilizarea spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract**, **LOCATARULUI** revenindu-i în întregime sarcina răspunderii. În cazul în care, potrivit dispozițiilor legale aplicabile, **LOCATORUL** ar fi ținut să răspundă pentru un asemenea prejudiciu, **LOCATORUL** va avea dreptul de a solicita despăgubiri de la **LOCATAR** pentru prejudiciul astfel suferit, precum și de a utiliza orice alte mijloace legale la dispoziția sa la momentul respectiv, pentru a preîntâmpina apariția prejudiciului sau a obține repararea acestuia.

### 6.2 Reguli generale de utilizare a spațiilor comerciale aflate în incinta Centrului Comercial, respectiv a spațiilor comune și a dotărilor Centrului Comercial care sunt necesare pentru utilizarea Spațiului Comercial care face obiectul prezentului Contract

**6.2.1 LOCATARUL** se angajează să respecte **Regulamentul de funcționare a Centrului Comercial**, stabilit de către **LOCATOR** și care constituie anexa 3 devenind parte integrantă din prezentul **Contract**.

**6.2.2. LOCATARUL** se obligă să asigure operabilitatea din interiorul și din exteriorul **Spațiului Comercial** în același grad de utilizare fără să stănjenească accesul în **Centrul Comercial**. Să adopte o conduită civilizată în aprovizionare fără să obțină caile de acces ale **Centrului Comercial**.

### 6.3 Amenajări și dotări suplimentare ale Spațiului Comercial, amplasarea în Spațiul Comercial a efectelor LOCATARULUI

**6.3.1 LOCATARUL** se obligă să finalizeze lucrările de amenajare suplimentară a **Spațiului Comercial** și să aducă **Spațiul Comercial** în stare de folosință pentru desfășurarea activităților indicate la art. 1.3 de mai sus, pe cheltuială sa fără vreo pretenție din partea **LOCATORULUI**

**6.3.2 LOCATARUL** nu are dreptul de a face nici o altă amenajare și dotare a **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**, altele decât amenajările și dotările inițiale, fără acordul **LOCATORULUI**, excepție făcând lucrările de amenajare pentru aducerea spațiului la standardul Superbet

44  
Comercial



**LOCATORUL**, în calitate de proprietar, nu are obligația de a-și da acordul pentru realizarea acestor modificări sau îmbunătățiri, exceptând situația în care, potrivit standardelor comerciale rezonabile, respectivele modificări sau îmbunătățiri sunt necesare pentru asigurarea exploatării spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract** în condiții care permit realizarea corespunzătoare din punct de vedere comercial a activităților **LOCATARULUI**, astfel cum sunt descrise la art. 1.3 de mai sus, iar standardele vizuale ale **Centrului Comercial** nu sunt afectate.

**6.3.3** Pentru obținerea acordului **LOCATORULUI**, **LOCATARUL** are obligația de a proceda la o informare a **LOCATORULUI**, realizată în condițiile stipulate în cadrul prezentului **Contract** pentru efectuarea reparațiilor de către **LOCATAR**, respectiv prevederile art. 6.4 de mai jos.

**6.3.4** Totuși, **LOCATARUL** nu are dreptul de a efectua amenajări sau dotări care să aibă consecințe asupra structurii de rezistență a **Centrului Comercial**.

**6.3.5** Eventualele autorizații, permise sau alte asemenea acte administrative, necesare pentru efectuarea lucrărilor în condițiile prescrise de legea română aplicabilă, vor fi obținute de către **LOCATAR**, **LOCATORUL** având obligația de a coopera cu acesta, în vederea obținerii autorizațiilor sau permiselor menționate.

**6.3.6** Amenajările efectuate asupra **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract** raman în proprietatea **LOCATORULUI** fara vreo pretentie din partea **LOCATARULUI**. La încetarea **Contractului**, **LOCATARUL** va putea ridica numai acele amenajări și dotări din spațiu care sunt specifice activitatii de pariuri sportive și jocuri de noroc, fara a afecta în vreun fel (degrada/distruge) **Spatiul Comercial** și numai cu avizul prealabil al **LOCATORULUI** pe baza de proces verbal.

**6.3.7.** **LOCATARUL** nu va parasi (nu va pleca din) **Spatiul Comercial** fara avizul **LOCATORULUI**, respectiv pana la predarea-primirea **Spatiului Comercial** prin proces verbal.

#### **6.4 Întreținerea și repararea spațiului comercial**

**6.4.1** Întreținerea și reparațiile curente ale **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**, sunt în sarcina **LOCATARULUI**, cu mențiunea reparațiilor care prin lege sunt în sarcina **LOCATORULUI**, cu excepția reparațiilor devenite necesare din culpa **LOCATARULUI** sau a angajaților acestuia care sunt în sarcina **LOCATARULUI**.

**6.4.2** **LOCATARUL** are obligația de a proceda la efectuarea reparațiilor care sunt în sarcina sa în termen de 5 zile de la data constatării necesității reparațiilor.

**6.4.3** Orice alte reparații decât cele de mai sus sunt în sarcina **LOCATORULUI**, în calitate de proprietar.

**6.4.4** **LOCATORUL** are obligația de a efectua reparațiile care sunt în sarcina sa în termen de 5 zile de la data constatării necesității reparațiilor, prin informarea transmisă acestuia de către **LOCATAR**, într-o formă care să asigure confirmarea primirii.

**6.4.5** Pe timpul efectuării reparațiilor de către **LOCATOR**, **LOCATARUL** este de acord să înceteze utilizarea spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract** doar dacă acest lucru se impune. **LOCATORUL** nu este răspunzător pentru nici un prejudiciu care ar putea rezulta, pentru **LOCATAR** sau o terță persoană, din încetarea utilizării spațiului comercial respectiv de către **LOCATAR** pe perioada desfășurării lucrărilor de reparații. Pe toata durata efectuării reparațiilor de către **LOCATOR**, **LOCATARUL** este scutit de orice obligație de plată ce rezulta din prezentul contract.

**6.4.6** În vederea efectuării reparațiilor, **LOCATARUL** are obligația de a permite accesul persoanelor care realizează lucrările de reparații, în cadrul **Centrului Comercial**, precum și de a utiliza spațiile destinate folosirii în comun pentru exploatarea spațiilor comerciale din cadrul **Centrului Comercial**, în condițiile stabilite în **Regulamentul de functionare a Centrului Comercial**.

#### **6.5 Utilități și servicii aferente spațiului comercial**

**6.5.1** În situația în care soluția de amenajare a **Spațiului Comercial** permite relații contractuale directe cu furnizorii de servicii și utilități, **LOCATARULUI** îi revine obligația de a încheia contractele aferente cu furnizorii serviciilor și utilităților iar **Locatorul** declara ca este de acord ca **locatarul** sa incheie in nume propriu contracte cu furnizorii.

**6.5.2** Indiferent dacă soluția tehnică permite sau nu o relație contractuală directă între **LOCATAR** și furnizorul de servicii și utilități, **LOCATARUL** este obligat să efectueze pe costul sau contorizarea serviciilor și utilităților aferente **Spațiului Comercial**.



## 6.6 Panouri publicitare ale LOCATARULUI

6.6.1 LOCATARUL poate, cu acordul scris în prealabil al LOCATORULUI, să amplaseze panouri publicitare, în scop de autoreclama, în interiorul și exteriorul **Spațiului Comercial închiriat**, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare în România, cu condiția ca aceasta să nu cauzeze costuri suplimentare de amenajare a **Centrului Comercial** pentru LOCATOR. În acest sens, Locatarul declara că este de acord cu instalarea reclamei luminoase, a consolei și cu colantarea geamurilor

6.6.2 Toate costurile generate de instalarea unui panou publicitar în condițiile prezentului articol vor fi suportate și avansate de către LOCATAR.

6.6.3 Pentru orice reclamă afișată în afara **Spațiului Comercial** închiriat, excepție firma luminoasă, consola și colantarea geamurilor aferente spațiului închiriat, în interiorul sau exteriorul **Centrului Comercial**, LOCATARUL își asumă obligația de a încheia un contract de publicitate cu LOCATORUL sau cu o societate specializată ce va fi indicată de către LOCATOR. Prețul serviciilor de publicitate va fi stabilit la momentul încheierii acestui contract în sumă netă, la care se vor adăuga taxele stabilite de lege.

## 6.7 Asigurare (pentru prejudicii cauzate LOCATORULUI sau terților)

6.7.1 LOCATARUL are obligația de a încheia un contract de asigurare de răspundere civilă de tip „all risks”, prin care să fie acoperite orice prejudicii care ar putea fi cauzate LOCATORULUI sau unei terțe persoane cu ocazia utilizării **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**, respectiv a spațiilor comune destinate asigurării folosirii corespunzătoare a tuturor spațiilor comerciale din cadrul **Centrului Comercial** conform **Regulamentului de functionare a Centrului Comercial**.

6.7.2 Cuantumul sumei asigurate prin contractul de asigurare menționat va fi de .....pe metru pătrat aferent **Spațiului Comercial** închiriat.

6.7.3 LOCATARUL are obligația de a efectua plata primei de asigurare în condițiile stabilite prin contractul de asigurare, precum și de a efectua orice alte acte sau fapte necesare pentru a menține în vigoare contractul de asigurare pe întreaga perioadă a prezentului **Contract**.

6.7.4 LOCATORUL își asumă obligația de a coopera cu LOCATARUL, pentru a facilita LOCATARULUI încheierea contractului de asigurare.

6.7.5 LOCATORUL are obligația de a încheia un contract de asigurare de bunuri de tip „all risks” cu privire la bunurile aflate în incinta **Spațiului Comercial**, de a efectua plata primei de asigurare în condițiile stabilite prin contractul de asigurare, precum și de a efectua orice alte acte sau fapte necesare pentru a menține în vigoare contractul de asigurare pe întreaga perioadă a prezentului **Contract**.

## 6.8. Răspunderea pentru degradări sau distrugeri ale spațiului comercial precum și pentru prejudicii cauzate prin activitatea LOCATARULUI desfășurată în cadrul spațiului comercial

6.8.1 LOCATARUL este răspunzător pentru orice distrugere sau degradare a **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**, dacă paguba se produce din vina sa sau ca urmare a proastei funcționări a unor piese, sisteme (aparatura electronică/electrotehnică, cabluri electrice) sau subansamble ce se afla în îngrijirea sa în spațiul comercial închiriat.

6.8.2. LOCATARUL garantează prin prezenta prevedere contractuală plata de despăgubiri către LOCATOR, care să acopere integral prejudiciul suferit de către LOCATOR ca urmare a distrugerii sau degradării **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**.

6.8.3 LOCATARUL nu are dreptul să își stabilească sediul social la adresa la care se află **Spațiul** închiriat.

## 6.9. Încălcarea prevederilor prezentului Contract și remedii

6.9.1. În caz de încălcare a prevederilor prezentului **Contract**, de către oricare dintre **Partile Contractante**, cealaltă **Parte Contractantă** are dreptul de a declanșa desfășurarea de negocieri, în vederea reglării pe cale amiabilă a diferendului rezultat din respectiva încălcare a prezentului **Contract**. Negocierile vor începe la solicitarea oricăreia dintre **Partile Contractante**, remisă celeilalte **Parti Contractante** în scris și sub semnătură de primire.

6.9.2. În cazul refuzului **Partii Contractante** solicitate de a începe negocieri sau al eșuării negocierilor indiferent din ce cauză, oricare dintre **Partile Contractante** se va putea adresa instanței judecătorești competente de la sediul LOCATORULUI.

## 6.10. Îndeplinirea obligațiilor contractuale

6.10.1 **Partile Contractante** își vor îndeplini cu bună-credință și conform uzanțelor comerciale rezonabile obligațiile rezultând pentru fiecare dintre ele din prezentul **Contract**.

41



## VII. CONFIDENȚIALITATE

**7.1 Partile Contractante** sunt de acord să mențină confidențial și să nu dezvăluie către terți nici un aspect referitor la conținutul prezentului **Contract** sau la executarea acestuia, exceptând situația în care una dintre **Partile Contractante** are obligația, conform legii române aplicabile, de a dezvălui informații referitoare la conținutul prezentului **Contract** sau la executarea acestuia, și numai în măsura necesară pentru a satisface respectiva obligație legală. Această obligație de confidențialitate este asumată de **Partile Contractante** pentru o perioadă de timp nelimitată. O conduită contrară prevederilor de mai sus, fiind considerată de către **Partile Contractante** drept o încălcare a **Contractului**.

## VIII. DURATA CONTRACTULUI ȘI REÎNNOIREA ACESTUIA

**8.1 a)** Prezentul **Contract** se încheie pentru o perioadă de 3(trei) ani, începând cu data de 01.04.2017 pana la data de 31.03.2020 putand fi prelungit la expirarea termenului, pentru perioade de cate 3 ani, prin act aditional.

**8.1 b) LOCATARULUI** i se va acorda o perioada de gratie de 30 de zile necesara pentru amenajarea spatiului si obtinerea autorizatiilor de functionare.

**8.2** Prezentul contract va putea fi reziliat in cadrul procedurii de insolventa/faliment, la solicitarea Adunarii Generale a Creditorilor, sau in cazul vanzarii spatiului, cu o notificare prealabila scrisa, cu 30 de zile calendaristice inainte de data la care se doreste incetarea contractului.

**8.3 Locatarul** va putea solicita încetarea prezentului **Contract** înaintea expirării termenului, numai cu notificarea prealabila a celeilalte parti cu 30 de zile calendaristice inainte de data la care se doreste incetarea contractului.

## IX. EFECTELE CONTRACTULUI

**9.1** Prezentul **Contract** va produce efecte, de la data incheierii si semnarii acestuia.

## X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

**10.1.** În caz de întârziere la plata chiriei lunare, pentru o perioadă mai mare de 30 zile de la data scadenta, prezentul **Contract** se va considera reziliat de plin drept, in baza unei notificari prealabile cu un termen de solutionare de 5 zile conform dispozițiilor Codului Civil, rezilierea în temeiul prezentului articol beneficiază numai **LOCATORULUI**.

**10.2.** În afara situației descrise în art. 10.1 de mai sus, prezentul **Contract** mai poate înceta prin reziliere de către **LOCATOR**, în cazul în care:

(a) **LOCATARUL** nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile aflate în sarcina sa în temeiul prezentului **Contract**, iar această neîndeplinire nu este remediată în termen de 15 zile;

(b) **LOCATARUL** intră în incapacitate de plată sau este declanșată procedura reorganizării judiciare ori a falimentului împotriva **LOCATARULUI**.

**10.3.** Prezentul contract va mai putea fi reziliat in cadrul procedurii de insolventa/faliment, la solicitarea Adunarii Generale a creditorilor, sau in cazul vanzarii spatiului, cu o notificare prealabila scrisa cu 30 de zile calendaristice inainte de data la care se doreste incetarea contractului.

**10.4. LOCATARUL** va putea înceta prezentul **Contract** înaintea expirării termenului, numai cu notificarea prealabila a **LOCATORULUI** cu 30 de zile calendaristice inainte de data la care se doreste incetarea contractului.

**10.5.** Exceptând prevederile art. 10.1, 10.2, 10.3 si 10.4, de mai sus, prezentul **Contract** încetează din cauzele și în condițiile prevăzute de legea română în vigoare.

**10.6.** La încetarea prezentului **Contract**, indiferent de cauza încetării, **LOCATARUL** are obligația de a elibera spațiul comercial care face obiectul prezentului **Contract**, în termen de 7 zile lucrătoare de la data încetării **Contractului** și predarea Spatiului Comercial **LOCATORULUI** pe baza de proces verbal de predare-primire.



## XI. PREVEDERI FINALE

**11.1** Prevederile prezentului **Contract** se vor completa cu dispozițiile substanțiale pertinente ale legilor române aplicabile, dar numai în ceea ce privește acele aspecte ale raporturilor juridice dintre **LOCATOR** și **LOCATAR** care nu sunt expres sau implicit reglementate prin acordul **Partile Contractante** astfel cum este exprimat în termenii și condițiile prezentului **Contract**.

**11.2** Modificarea prevederilor prezentului **Contract** se va putea face exclusiv în scris, prin acte adiționale al căror conținut va fi determinat de către **Partile Contractante**.

**11.3 Partile Contractante** sunt obligate sa anunte in scris, in termen de 5 zile de la data intervenirii oricaror modificari in legatura cu sediului social, adresa de comunicare a corespondentei (alta decat sediul social), situatia juridica a societatii, schimbarea reprezentantului legal, modificarea altor date in legatura cu firma cunoscute la data incheierii prezentului **Contract**.

**11.4** În cazul în care **LOCATARUL** inregistreaza debite in ceea ce priveste plata la zi a chiriei stipulate la cap.III, **LOCATARUL** recunoaste dreptul **LOCATORULUI** de a bloca accesul **LOCATARULUI** in spatiul comercial inchiriat si un drept de retentie asupra bunurilor proprietatea **LOCATARULUI**.

**11.5** În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului **Contract** devine inaplicabilă, din cauză de nulitate sau pentru orice alt motiv care atrage ineficacitatea respectivei prevederi, celelalte prevederi contractuale nu vor fi afectate, **Contractul** urmând a produce în continuare efectele voite de către **Partile Contractante**, astfel cum rezultă din aceste prevederi contractuale.

**11.6** În vederea stabilirii eventualelor adaptări ale **Contractului**, necesare pentru a complini ineficacitatea prevederii devenite inaplicabilă, **Partile Contractante** stabilesc să desfășoare cu bună-credință negocieri, care vor avea loc cu respectarea prevederilor de la art. 11.5 .

**11.8** Negocierile vor începe la solicitarea oricăreia dintre **Partile Contractante**, remisă celeilalte **Parti Contractante** în scris și sub semnătură de primire.

**11.9** În cazul refuzului **Partii Contractante** solicitate de a începe negocieri sau al eşuării negocierilor indiferent din de cauză, oricare dintre **Partile Contractante** se va putea adresa instanței judecătorești competente de la sediul **LOCATORULUI**.

**11.10** Titlurile capitolelor din prezentul **Contract** sunt inserate pentru facilitarea redactării **Contractului**; ele nu vor influența, prin ele însele, interpretarea prevederilor contractuale.

**11.11** Orice contracte ,acte aditionale care fac referire la obiectul prezentului contract, semnate de parti pana la data semnarii prezentului se anuleaza si inceteaza sa produca efecte.

**11.12** Anexele I-II –III si IV fac parte integrală din prezentul **Contract**.

**11.13** Prezentul **Contract** a fost încheiat în limba română, în două exemplare,câte unul pentru fiecare **Parte Contractanta**.

Anexe:

- ANEXA I - schita spatiului comercial
- ANEXA II - procesul verbal de predare-primire al spatiului comercial
- ANEXA III - Regulamentul de functionare al Spatiului Comercial
- ANEXA IV - **REGULAMENT** privind obligativitatea respectarii normelor de securitate si sanatate in munca, apararea impotriva incendiilor si protectie civila

LOCATOR,  
S.C. PERLA INVEST S.R.L.  
Administrator special,  
Morozan Lucian

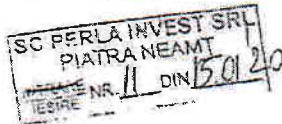
Juridic,  
Av. Rebei Carmen-Daniela



LOCATAR,  
S.C. ADVANCED RETAIL SYSTEM SA  
Administrator,  
Ciubuc Andreea







**SC PERLA INVEST SRL**  
Piatra Neamt – str. Piata Garii , nr.7  
reprezentata legal prin administrator judiciar - BDO Business Restructuring  
SPRL București, prin Partener Coordonator Niculae Balan  
Capital social subscris si varsat: 28.281.800 RON  
*In insolventa, In Insolvency, En Procedure Collective*  
Tel/ : 0371.333.340, fax:0371.600.971  
CUI: RO19101430, J27/1193/2006  
CONT ALPHA BANK RO98BUCU1631215956681RON  
e-mail: [office@perlainvest.ro](mailto:office@perlainvest.ro), [www.perlainvest.ro](http://www.perlainvest.ro)

**ACT ADITIONAL NR.1**  
**La CONTRACTUL DE INCHIRIERE NR. 70 DIN 27.03.2017**  
Încheiat astăzi, 15.01.2020, in Piatra Neamt, Romania,

Între :

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Subscrisa **PERLA INVEST S.R.L.**, în reorganizare judiciară , cu sediul in Piatra Neamt , str. Piata Garii, nr.7, judetul Neamt, înregistrata la Registrul Comerțului sub nr.J27/1193/2006, cod fiscal RO19101430, IBAN RO98BUCU1631215956681RON deschis la ALPHA BANK Piatra Neamt, reprezentata legal prin administrator special – Corneliu Brohanschi desemnat prin Hotararea AGA nr.1/16.04.2018, sub supraveghere administratorului judiciar – BDO Business Restructuring SPRL București, prin Partener Coordonator Niculae Balan, conform Încheierii nr.236 din data de 19.04.2016 pronuntata de Tribunalul Neamt – sectia a II-a civila, de contencios administrativ si fiscal in dosarul nr.2699/103/2015/a2, in calitate de **LOCATOR** (administrator)

si  
**S.C. ADVANCED RETAIL SYSTEM S.A.**, cu sediul social în Bucuresti, Str. Buzesti, nr.75-77, Et.2, Sector 1, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/11176/2012, C.U.I 30726952, având cont bancar (COD IBAN) RO80 BTRL 0480 1202 9595 94XX deschis la Banca Transilvania, telefon:0734550604, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract de Sebastian Boer – administrator, prin împuternicit doamna Ana Alma Chiriac Ionescu conform Deciziei C.A. nr.1 din 07.12.2018, denumită prin prezentul contract „**LOCATARUL**”

Prezentul Act aditional la contractul de inchiriere nr.70 din 27.03.2017 se incheie prin acordul partilor care au convenit asupra modificarii duratei contractului, astfel:

**Art.1. ,, Cap.VIII. DURATA CONTRACTULUI ȘI REÎNNOIREA ACESTUIA**

8.1 a) Durata contractului de inchiriere se prelungeste pe o perioada de 3 (trei) ani, începând cu data de 01.04.2020 pana la data de 31.03.2023 putand fi prelungit la expirarea termenului, pentru perioade de cate 3 ani, prin act aditional. ,,

Celelalte clauze contractuale isi pastreaza valabilitatea .

Prezentul act aditional s-a incheiat astazi in doua exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte contractanta .

**LOCATOR,**  
**S.C. PERLA INVEST S.R.L.**  
Prin: Corneliu Brohanschi  
În calitate de: Administrator special,  
Semnătură și stampilă:

**AVIZAT**  
Administrator judiciar,



**LOCATAR,**  
**S.C. ADVANCED RETAIL SYSTEM SA**  
Prin: Ana Alma Chiriac Ionescu  
În calitate de: Împuternicit  
Semnăturile și stampilă:

