



**PERLA INVEST SRL**  
Piatra Neamt – str. Piata Garii , nr.7  
reprezentata legal prin administrator special, sub supravegherea administratorului  
judiciar - BDO Business Restructuring SPRL București, prin Partener  
Coordonator Niculae Balan  
Capital social subscris si varsat: 28.281.800 RON  
*In reorganizare judiciara, in judicial reorganization, en redressement*  
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)

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
Nr. 82 din 17.03.2022

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

Încheiat astăzi, 17.03.2022, in Piatra Neamt, Romania,

**Între : PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Subscrisa **PERLA INVEST S.R.L.**, in reorganizare, cu sediul in Piatra Neamt , str. Piata Garii, nr.7, judetul Neamt, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J27/1193/2006, cod fiscal RO19101430, CONT UNIC DE INSOLVENTA – RO98BUCU1631215956681RON, deschise la ALPHA BANK Piatra Neamt, *reprezentata legal prin* administrator special – Corneliu Brohanschi, desemnat prin Hotararea AGA nr.1/17.04.2018, sub supravegherea *administratorului judiciar* – BDO Business Restructuring SPRL București, prin Partener Coordonator Niculae Balan, conform Incheierii 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/a4, in calitate de **“LOCATOR”**;

și

**ALEX CONCEPT MUSIC S.R.L.**, cu sediul social în Municipiul Piatra Neamt, str.Dimitrie Leonida, nr.42, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/712/2015, C.U.I 35150876, având cont bancar (COD IBAN) .....deschis la....., legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract prin dl. Burlacu Alexandru - Cristian, tel: .....in calitate de asociat unic, denumită prin prezentul contract **„LOCATAR”**

**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 suprafață de **47,50 mp**, situat in incinta cladirii telegondolei, str. Piata Garii nr.7, Piatra Neamt, 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** ( acces la grupul sanitar) 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: **alimentatie publica.**

Modificarea destinației **Spațiului Comercial**, se va putea face numai cu acordul scris prealabil al **LOCATORULUI**.

**1.4 – Spațiul Comercial** se va preda în stare actuală prin proces verbal de predare-primire menționat 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 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**, în perioada termenului de gratie stipulat la art.3.7 alineat 3 din prezentul contract, cu respectarea prevederilor art. 6.5 de mai jos și care să asigure operabilitatea atât din interiorul cât și din exteriorul **Spațiului Comercial** în același grad de folosință.

**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 cesașiona, 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**.

**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 SPAȚIULUI COMERCIAL**

**2.1 –** Spațiul se va preda **LOCATORULUI** 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**, inclusiv suprafața amprentei stâlpilor de susținere, și prin adăugarea suprafeței reprezentând 1/2 din grosimea pereților despărțitori.

**2.4 –** La data predării **Spațiului Comercial**, partile contractante vor menționa în Procesul-Verbal de predare – primire a **Spațiului Comercial**, starea de folosință 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**, **Chiria Suplimentară** după cum urmează:

### **A. Chiria de Bază**

**3.2** Chiria de Bază reprezintă suma de 7 euro/mp fara TVA aferentă suprafeței **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract**.

Chiria de Baza se va renegocia anual .

Chiria de Baza poate fi actualizată de către **LOCATOR** în funcție de evoluția pieței chiriilor pentru spații comerciale .

### **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 7 euro/mp**, 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, cel mai tarziu pana in ultima zi a lunii in curs pentru care se face plata.

#### **Chiria lunara se va plati incepand cu data de 15.04.2022 .**

Pana la aceasta data, **LOCATARUL** beneficiaza de un termen de gratie de 20 zile lucratoare de la data predarii - primirii spatiului comercial potrivit prevederilor art.1.4 respectiv 2.1 de mai sus, respectiv de la data de 18.03.2022 si pana la data de 14.04.2022.

**LOCATARUL** se obliga sa plateasca si contravaloarea utilitatilor **in termen de 5 zile de la data primirii facturii** de la **LOCATOR**. In caz contrar, **LOCATORUL** este indreptatit sa sisteze furnizarea utilitatilor.

In caz de întârziere la plata chiriei lunare si/sau a contravalorii utilitatilor, locatarul datorează daune-interese/penalitati pentru executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei si/sau a contravalorii utilitatilor indiferent de cauza întârzierii, **în cuantum de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere**. Neplata chiriei lunare, pentru o perioadă mai mare de 30 zile de la data scadenta, atrage rezilierea de plin drept a contractului de inchiriere, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate. **LOCATARUL** se obliga sa predea spatiul comercial **LOCATORULUI** in termen de 7 zile de la data încetării contractului de inchiriere, 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 **LOCATORULUI** 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 **LOCATORULUI** 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 **LOCATORULUI** 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 LOCATORULUI**

**5.1. LOCATARUL** va achita **LOCATORULUI**, la data incheierii si semnarii prezentului **Contract**, o garantie reprezentand contravaloarea chiriei pe o luna de zile si a utilitatilor estimative. Garantia nu este purtatoare de dobanzi. **Garantia** va fi returnata de catre **LOCATOR, LOCATARULUI**, la incetarea duratei pentru care s-a incheiat prezentul **Contract**, in acelasi cuantum in care a fost constituita, in conditiile in care la incetarea **Contractului**, **LOCATARUL** nu inregistreaza debite cu titlu de chirie de baza sau chirie suplimentara. Garantia va fi retinuta de **LOCATOR** in cazul inregistrării debitelor cauzate de **LOCATAR**, pentru acoperirea acestora. In cazul neacoperirii acestor eventuale debite, se va actiona in justitie pentru acoperirea intregului debit.

Garantia se va reactualiza in functie 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) a persoanei juridice la semnarea acestui **Contract**.

**5.6. LOCATARUL** declara ca toate amenajarile si dotarile pe care le va face in spatiu necesare desfasurarii activitatilor, vor fi executate pe cheltuiuala exclusiva a sa iar la incetarea prezentului **Contract**, ele vor ramane proprietatea Spatiului Comercial, **LOCATARUL** nu va avea nici o pretentie cu privire la acestea din partea **LOCATORULUI** , cu respectarea art.6.3.6..

## **VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PĂRȚILOR**

### **6.1. Utilizarea spatiului comercial și respectarea legilor în vigoare, amenajarea inițială a Spatiului Comercial**

**6.1.1. LOCATARUL** are dreptul de a folosi in deplina liniste Spatiul Comercial inchiriat. Verificarea Spatiului Comercial si/sau citirea contoarelor de catre **LOCATOR** nu constituie o tulburare in folosinta.

**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 obligatia de a achita chiria si 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) si a situatiilor de urgenta - incendii (SU) aplicabile conform legislației în vigoare, în raport cu utilizarea spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract**, precum si obligatia de a dota spatiul cu stingatoare conform Normelor P.S.I in vigoare , cu verificarea la zi a acestora si dupa caz, dotarea completa a cutiilor de hidrant din spatiul inchiriat, de a nu suprasolicita rețeaua electrica cu consumatori peste nivelul indicat in spatiul inchiriat.

**6.1.6 LOCATORUL** are dreptul de a incasa chiria si contravaloarea utilitatilor la termenele contractuale, precum si dreptul de a percepe penalitati de intarziere in cuantumul stipulat in prezentul contract.

**6.1.7. LOCATORUL** are dreptul de a sista furnizarea utilitatilor cu respectarea art.3.6.de mai sus si de a bloca accesul **LOCATARULUI** in Spatiul Comercial in cazul neachitarii de catre **LOCATAR** a contravalorii chiriei lunare la termenele contractuale.

**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 obtureze 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** poate să efectueze lucrări 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 cheltuielile sale 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**. **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 exploatarei 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 și dotările efectuate asupra **Spațiului Comercial** care face obiectul prezentului **Contract** rămân în proprietatea **LOCATORULUI** fără vreo pretenție din partea **LOCATARULUI**. La încetarea **Contractului**, **LOCATARUL** va putea ridica numai acele amenajări și dotări din spațiu care sunt specifice activității de farmacie, fără a afecta în vreun fel (degrada/distruge) **Spațiul Comercial** și numai cu avizul prealabil al **LOCATORULUI** pe baza de proces verbal.

**6.3.7. LOCATARUL** nu va părăsi (nu va pleca din) **Spațiul Comercial** fără avizul **LOCATORULUI**, respectiv până la predarea-primirea **Spațiului 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 30 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**. **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 funcționare 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.

**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**.

**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, 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. Răspunderea pentru degradări sau distrugereri ale spațiului comercial precum și pentru prejudicii cauzate prin activitatea LOCATARULUI desfășurată în cadrul spațiului comercial**

**6.7.1** **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 funcționării deficiente a unor piese, sisteme sau subansamble ce se afla în îngrijirea sa în spațiul comercial închiriat.

**6.7.2.** **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**.

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

## **6.8. Încălcarea prevederilor prezentului Contract și remedii**

**6.8.1.** În caz de încălcare a prevederilor prezentului **Contract**, de către oricare dintre **Partile**

**Contractante**, cealaltă **Parte Contractanta** 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.

**6.8.2.** 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**.

## **6.9. Îndeplinirea obligațiilor contractuale**

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

## **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 REÎNNOIEREA ACESTUIA**

**8.1** Prezentul **Contract** se încheie pentru o **perioadă de 12 luni, începând cu data de 18.03.2022 pana la data de 17.03.2023** putând fi prelungit prin acordul partilor, prin act adițional, la expirarea termenului, cu aceeași perioadă.

**8.2. Partile contractante** vor putea solicita încetarea prezentului **Contract** înaintea expirării termenului, numai cu notificarea prealabilă a celeilalte parti cu 30 de zile calendaristice înainte de data la care se dorește încetarea contractului.

## **IX. EFECTELE CONTRACTULUI**

**9.1** Prezentul **Contract** va produce efecte, de la data încheierii și semnării 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 scadentă, prezentul **Contract** se va considera reziliat de plin drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate. 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** va putea fi reziliat 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** întră în incapacitate de plată.

**10.3.** Prezentul contract va putea fi reziliat de către **LOCATOR** prin Administrator judiciar în cadrul procedurii de insolvență în cazul vânzării spațiului, cu o notificare prealabilă scrisă cu 30 de zile calendaristice înainte de data la care se dorește încetarea contractului.

**10.4. LOCATARUL** va putea înceta prezentul **Contract** înaintea expirării termenului, numai cu notificarea prealabilă a **LOCATORULUI** cu 30 de zile calendaristice înainte de data la care se dorește încetarea contractului.

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

**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 de la data

încetării **Contractului** și predarea Spațiului 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 să anunțe în scris, în termen de 5 zile de la data intervenirii oricărui modificări în legătura cu sediul social, adresa de comunicare a corespondentei (altă decât sediul social), situația juridică a societății, schimbarea reprezentantului legal, modificarea altor date în legătura cu firma cunoscute la data încheierii prezentului **Contract**.

**11.4** În cazul în care **LOCATARUL** înregistrează debite în ceea ce privește plata la zi a chiriei stipulate la cap.III, **LOCATARUL** recunoaște dreptul **LOCATORULUI** de a bloca accesul **LOCATARULUI** în spațiul comercial închiriat și un drept de retenție 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.

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

**11.8** Anexele I-II -III fac parte integrală din prezentul **Contract**.

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

Anexe:

- ANEXA I - schita spațiului comercial;
- ANEXA II - procesul verbal de predare-primire al spațiului comercial ;
- ANEXA III - Regulamentul de funcționare al Spațiului Comercial;
- ANEXA IV - Regulament SU și SSM.

**LOCATOR,**  
**PERLA INVEST S.R.L.**  
**Administrator special,**  
**Corneliu Brohanschi**



Juridic,

**AVIZAT,**  
**Administrator judiciar ,**  
**BDO Business Restructuring SPRL Bucuresti**

**LOCATAR,**  
**ALEX CONCEPT MUSIC S.R.L.**  
**Asociat unic,**  
**Burlacu Alexandru-Cristian**

