



SC 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, www.perlainvest.ro

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.41..... din ..27.01.2023.....

pentru SPAȚII

în CENTRUL COMERCIAL - cladire telegondola Gara Piatra Neamt

Încheiat astăzi, 27.01.2023....., în 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 Bucuresti, 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;*

si

IDCLOUD LTD S.R.L., cu sediul social în Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr,45, Bl.B9, Scara C, Etaj P, Ap.44, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/118/2019, C.U.I 40475696, având cont bancar (COD IBAN) ROdeschis la, telefon:0721448989, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract prin domnul CHIRCA LEONARD-COSTEL, in calitate de administrator, denumită prin prezentul contract „**LOCATARUL**”

Partile contractante au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere in urmatoarele conditii :

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 – In temeiul prezentului contract si in conditiile stabilite in cuprinsul prezentului contract, LOCATORUL transmite folosinta, iar LOCATARUL este de acord sa dobandeasca folosinta **spatiului cu o suprafata de 54,70 mp** cu destinatie – **restaurant** si a **spatiului cu o suprafata de 8 mp** pentru amplasarea unei camere frigorifice. Cele doua spatii fiind situate in incinta cladirii telegondolei, zona Garii, Piatra Neamt, conform schitei atasate si având caracteristicile tehnice și dotările cuprinse in procesul verbal de predare-primire ce constituie anexa 2 la prezentul contract. Pentru functionarea celor doua spatii, LOCATARUL este obligat sa obtina toate avizele, autorizatiile de la institutiile in drept si pentru care isi va asuma direct raspunderea .

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 celor doua **Spații** indicate la art. 1.1 de mai sus, va opera **exclusiv** în scopul utilizării acestuia de către **LOCATAR** în activitatea sa declarata, constând în: activitate de restaurant si amplasarea unei camere frigorifice. Modificarea destinației celor doua **Spații** ,se va putea face numai numai cu acordul scris prealabil al **LOCATORULUI**.

1.4 - Spațiile se vor preda în stare bună de folosință 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 Spațiile care fac obiectul prezentului Contract, acesta va efectua pe cheltuiala sa, anumite amenajări și dotări suplimentare ale Spațiilor aferente activităților declarate.

1.5 - Amenajările și dotările suplimentare inițiale indicate la art.1.4, precum și orice alte amenajări și dotări suplimentare ale **Spațiilor** se vor realiza de către **LOCATAR**, 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 Spațiilor indicate la art. 1.1 de mai sus vor fi folosite 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, **Spațiile** a căror 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 **Spațiilor** de 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 **Spațiilor** 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 cel de folosință.

II. PREDAREA - PRIMIREA SPATIULUI

2.1 - Spațiile se vor 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 Spațiilor care face obiectul prezentului Contract sunt cele menționate la art. 1.1.

2.3 - Suprafața Spațiilor închiriate 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 Spațiilor, partile contractante vor menționa în Procesul-Verbal de predare - primire a acestora, starea de folosință a spațiilor, starea tehnică, investițiile efectuate în spații, echipamentele și dotările care se afla în aceste spații.

III. PREȚUL CONTRACTULUI

3.1 - Transmiterea de către LOCATOR a folosinței celor două Spații descrise 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 baza totală aferentă spațiilor de mai jos este de **438,9 EURO** fara TVA la care se va adăuga TVA, compusă din:

- chiria aferentă suprafeței **Spațiului** în suprafața de 54,70 mp cu **destinație - restaurant** reprezintă suma de **7 Euro pe metru patrat** la care se va adăuga TVA.

- chiria aferentă suprafeței **spațiului depozitare** în suprafața de 8 mp pentru **amplasarea unei camere frigorifice**, reprezintă suma de **7 Euro pe metru patrat** la care se va adăuga TVA.

B. Chiria Suplimentară

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

3.4 - Costurile aferente serviciilor și utilităților din spațiile închiriate se vor calcula pe baza prețurilor sau tarifelor practicate de către furnizori și a consumului măsurat lunar de contoarele instalate în **Spațiul** de către **LOCATAR**.

3.5 - LOCATORUL va avea drept de acces în **Spațiile închiriate**, pentru a verifica consumul înregistrat de contorul instalat pentru fiecare utilitate în parte, în scopul determinării costurilor aferente serviciilor și utilităților din **Spații**.

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 să plătească **LOCATORULUI** o chirie lunară de **438,9 euro** fără TVA la care se va adăuga TVA, echivalentul în lei la cursul de schimb Euro/Lei al BNR din ziua emiterii facturii de către **LOCATOR**, până în data de 20 ale lunii în curs dar nu mai târziu de ultima zi a lunii în curs pentru care se face plata, cu aplicarea prevederilor art.3.2 din prezentul contract.

În caz de întârziere la plata chiriei lunare, locatarul datorează daune-interese/penalități pentru executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei 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 scadenței, atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate. **LOCATARUL** se obliga să predea spațiile comerciale **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 de insolvența 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 **Spațiilor** care fac obiectul prezentului **Contract**, astfel cum este indicat la art. 1.1 de mai sus.

4.2 **LOCATORUL** declară și garantează **LOCATARULUI** că **Spațiile** care fac obiectul prezentului **Contract** sunt apte 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 spațiilor comerciale în cauză, și pe care legea română în vigoare le prevede. În cazul în care **LOCATARUL** solicită anumite modificări constructive sau amenajări speciale ale **Spațiilor**, 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 lună 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 **LOCATOR**, 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 spațiilor comerciale care fac 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 spațiilor comerciale care fac 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 de informare 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 spatii necesare desfasurarii activitatilor, vor fi executate pe cheltuiala 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 spațiului comercial și respectarea legilor în vigoare, amenajarea inițială a Spațiilor Comerciale

6.1.1. LOCATARUL are dreptul de a folosi in deplina liniste Spatiile inchiriate. Verificarea Spatiilor si/sau citirea contoarelor de catre **LOCATOR** nu constituie o tulburare in folosinta.

6.1.2. LOCATARUL are obligația, în raport cu utilizarea **Spațiilor** care fac obiectul prezentului **Contract**, de a solicita și obține toate avizele, autorizațiile, acordurile și orice alte acte administrative, care condiționează utilizarea în mod legal a **Spațiilor** 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) și a situațiilor de urgență – incendii (SU) aplicabile conform legislației în vigoare, în raport cu utilizarea spațiilor comerciale care fac obiectul prezentului **Contract**, precum și obligația de a dota spațiile cu stingătoare conform **Normelor P.S.I in vigoare**, cu verificarea la zi a acestora și după caz, dotarea completa a cutiilor de hidrant din 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 Spatiile inchiriate 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 spațiilor care fac 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 spațiilor care fac 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 spațiilor care fac 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 spatiilor aflate în Incinta Centrului Comercial, respectiv a spatiilor comune și a dotărilor Centrului Comercial care sunt necesare pentru utilizarea Spațiilor care fac obiectul prezentului Contract

6.2.1 LOCATARUL se angajeaza sa respecte **Regulamentul de functionare a Centrului Comercial**, stabilit de catre **LOCATOR** si care constituie anexa 3 devenind parte integranta din prezentul **Contract**.

6.2.2. LOCATARUL se obliga sa asigure operabilitatea din interiorul si din exteriorul **Spatiului** in acelasi grad de utilizare fara sa stanjeneasca accesul in **Centrul Comercial**. Să adopte o conduita civilizata in aprovizionare fara sa obtureze caile de acces ale **Centrului Comercial**.

6.3 Amenajări și dotări suplimentare ale Spațiilor

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

6.3.2 LOCATARUL nu are dreptul de a face nici o altă amenajare și dotare a **Spațiilor** care fac 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 exploatării spațiului care face obiectul prezentului **Contract** în condiții care permit realizarea corespunzătoare din punct de vedere comercial a activităților **LOCATORULUI**, 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 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 prevăzute 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 **Spațiilor** care fac obiectul prezentului **Contract** raman în proprietatea **LOCATORULUI** fără vreo pretenție din partea **LOCATORULUI**. 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) **Spațiile** și numai cu avizul prealabil al **LOCATORULUI** pe baza de proces verbal.

6.3.7. LOCATARUL nu va parasi (nu va pleca din) **Spațiile Comerciale** fără avizul **LOCATORULUI**, respectiv până la predarea-primirea acestora prin proces verbal.

6.4 Întreținerea și repararea spațiilor comerciale

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

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 **LOCATAR**, **LOCATARUL** este de acord să înceteze utilizarea spațiilor care fac obiectul prezentului **Contract** și care necesită reparații. **LOCATORUL** nu este răspunzător pentru nici un prejudiciu care ar putea rezulta, pentru **LOCATAR** sau o terță persoană, din încetarea utilizării spațiilor respective de către **LOCATAR** pe perioada desfășurării lucrărilor de reparații. Pe toată durata efectuării reparațiilor de către **LOCATAR**, **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 spațiilor comerciale

6.5.1 În situația în care soluția de amenajare a Spațiilor 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 **Spațiilor**.

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 **Spațiile închiriate**, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare în România, cu condiția ca aceasta să nu cauzeze costuri suplimentare de amenajare a **Centrului** 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 reclama afișată în afara **Spațiilor** închiriate, 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 **Spațiilor** care fac obiectul prezentului **Contract**, respectiv a spațiilor comune destinate asigurării folosirii corespunzătoare a tuturor spațiilor din cadrul **Centrului Comercial** conform **Regulamentului de funcționare a Centrului Comercial**.

6.7.2 Cuantumul sumei asigurate prin contractul de asigurare menționat va fi depe metru pătrat aferent **Spațiilor** închiriate.

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 **Spațiilor**, 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 distrugerii ale spațiilor precum și pentru prejudicii cauzate prin activitatea LOCATARULUI desfășurată în cadrul spațiilor

6.8.1 LOCATARUL este răspunzător pentru orice distrugere sau degradare a **Spațiilor** care fac obiectul prezentului **Contract**, dacă paguba se produce din vina sa sau ca urmare a funcționării defectuoase a unor piese, sisteme 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** care face obiectul prezentului **Contract**.

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

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 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.

6.9.2. 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**.

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 Prezentul **Contract** se încheie pentru o **perioadă de 12 luni, începând cu data de 01.02.2023 pana la data de 31.01.2024**. Durata contractului poate fi prelungită la expirarea termenului, pentru perioade de câte 12 luni, prin act adițional. Tacita relocatiune nu este acceptată.

8.2 Prezentul contract va putea fi reziliat în cadrul procedurii de reorganizare/faliment sau în cazul vânzării spațiilor, cu o notificare prealabilă scrisă, cu 30 de zile calendaristice înainte de data la care se dorește încetarea contractului.

8.3 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 scadenței, 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;

10.3. Prezentul contract va putea fi reziliat în cadrul procedurii de reorganizare/faliment sau în cazul vânzării spațiilor închiriate, 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.

10.6. La încetarea prezentului **Contract**, indiferent de cauza încetării, **LOCATARUL** are obligația de a elibera spațiile comerciale care face obiect al prezentului **Contract**, în termen de 7 zile de la data încetării **Contractului** și predarea Spațiilor Comerciale **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 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 In cazul in 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 spatiile comerciale inchiriate 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 eșuării 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 -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 spatiilor comerciale
- ANEXA II** - procesul verbal de predare-primire al spatiilor comerciale
- ANEXA III** - Regulamentul de functionare al Spatiilor Comerciale
- ANEXA IV** - Regulament SU si SSM.

LOCATOR,
PERLA INVEST S.R.L.
Administrator special,
BROHANSCHI Corneliu



LOCATAR,
IDCLOUD LTD S.R.L.
Administrator
CHIRICA Leonard Costel



Juridic,

AVIZAT
Administrator judiciar,
BDO Business Restructuring SPRL București

