



**SC PERLA INVEST SRL**

Piatra Neamt – str.Piata Garii , nr.7

reprezentata legal prin administrator judiciar - Moldoinsolv S.P.R.L. Piatra Neamt

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. 104 din 19.03.2016

**pentru SPAȚII COMERCIALE**

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

Încheiat astăzi, 19.03.16, ..... , in 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 prin domnul Morozaan Lucian in calitate de administrator special, denumită în continuare „**LOCATORUL**” și

**S.C. RALEMO S.R.L.**, cu sediul social în Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr,45, Bl.D.9, Scara C, Ap.44, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, având cont bancar (COD IBAN) RO .....deschis la ..... , telefon:0721448989, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract prin domnul CHIRCA LEONARD-COSTEL, in calitate de administrator, denumită prin prezentul contract „**LOCATARUL**”

**I. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**1.1** – Art. 1.1. In temeiul prezentului contract si in conditiile stabilite in cuprinsul prezentului contract, LOCATARUL transmite folosinta, iar LOCATARUL este de acord sa dobandeasca folosinta spatiului comercial cu o suprafata de 27.6 mp, situat in incinta cladirii telegondolei, zona Garii, Piatra Neamt, magazia aferenta cu suprafata de 3.85 mp si spatiu de deservire a clientilor in suprafata de 3 mp. conform schitei atasate si având caracteristicile tehnice și dotările cuprinse în procesul verbal de predare-primire ce constituie anexa 2 la prezentul contract.

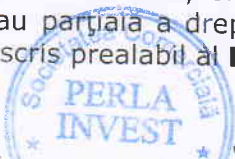
**1.2** – De asemenea, **LOCATARUL** va avea dreptul de folosință asupra dotărilor și spațiilor **Centrului Comercial** care sunt necesare utilizării în condiții comerciale rezonabile a **Spațiului Comercial** indicat mai sus. Utilizarea dotărilor și spațiilor **Centrului Comercial** indicate anterior 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: ..... 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 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 sa 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 catre **LOCATAR** in 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**.



**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**, 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

218, 05 EURO

**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 baza aferenta suprafetei **Spatiului comercial** in suprafata de 27.6 mp reprezinta suma de 7 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA), chiria de baza aferenta suprafetei **Magaziei** in suprafata de 3.85 mp reprezinta suma de 1 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA) si chiria de baza aferenta suprafetei **spatiului de deservire** in suprafata de 3 mp reprezinta suma de 7 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA);

Chiria de Baza se va renegocia anual .

Chiria de Baza poate fi reactualizata de catre **LOCATOR** in functie de evolutia pietei chiriilor pentru spatii comerciale .

### 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 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**.

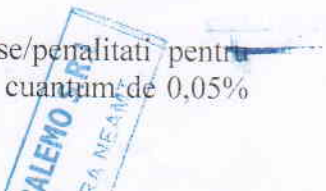
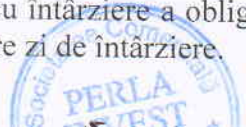
### C. Plata chiriei lunare

**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, 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.

**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, 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.





Neplata chiriei lunare, pentru o perioadă mai mare de 30 zile de la data scadenta, atrage rezilierea deplin drept a contractului de inchiriere, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate. **LOCATARUL** se obliga sa predea spatiul comercial **LOCATORULUI** în 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 **LOCATARULUI** se va face pe baza prezentului contract, care constituie titlu executoriu prin acordul de voință al părților .

#### **IV. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE LOCATARULUI**

**4.1. LOCATARUL** 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 quantum 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 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 spatiu 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 OBLIGAȚIILE 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 liniște Spatiul Comercial inchiriat. Verificarea Spatiului Comercial si/sau citirea contoarelor de catre **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 obligatia de a achita chiria si contravaloarea utilitatilor la termenele contractuale.

**6.1.4 LOCATARUL** are obligatia 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 obligatia 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 urgenta – incendiile (SU) aplicabile conform legislației în vigoare, în raport cu utilizarea spațiului comercial care face obiectul prezentului **Contract**, precum și obligatia de a dota spațiul cu stingătoare conform Normelor P.S.I în vigoare , cu verificarea la zi a acestora și după caz, dotarea completa a cutiilor de hidrant din spațiul închiriat.

**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 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 Comercial** 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 Spațiului Comercial, amplasarea în Spațiul Comercial a efectelor LOCATARULUI**

**6.3.1 LOCATARUL** se obligă să finalizeze lucrările de amenajare suplimentara a **Spațiului Comercial** și să aducă **Spațiul Comercial** în stare de folosință pentru desfășurarea activităților indicate la art. 1.3 de mai sus, pe cheltuiala sa fara vreo pretentie 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 obligatia 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 obligatia de a proceda la o informare a **LOCATORULUI**, realizată în condițiile stipulate în cadrul prezentului **Contract** pentru

**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** 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 activității de farmacie, 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 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 plata 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.

**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 reclama 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 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



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 sau subansamble ce se afla in ingrijirea sa in spatiul comercial inchiriat.

**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 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 1 an, începând cu data de 15.03.2016 până la data de 15.03.2017 putând fi prelungit la expirarea termenului, pentru perioade de câte 1 an, prin act adițional. Tacita relocatiune nu este acceptată.

**8.2** Prezentul contract va putea fi reziliat în cadrul procedurii de insolvență/faliment, la solicitarea Adunării Generale a Creditorilor, sau în cazul vânzării spațiului , cu o notificare prealabilă scrisă, cu 30



**8.3 Partile contractante** vor putea solicita încetarea prezentului **Contract** înainte 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** intră în incapacitate de plată sau este declanșată procedura reorganizării judiciare ori a falimentului împotriva **LOCATARULUI**.

**10.3.** Prezentul contract va putea fi reziliat în cadrul procedurii de insolvență/faliment, la solicitarea Adunării Generale a creditorilor, sau 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** înainte 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 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 .

**11.8** 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 ce 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...

**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 spatiului comercial

**ANEXA II** - procesul verbal de predare-primire al spatiului comercial

**ANEXA III** - Regulamentul de functionare al Spatiului Comercial

**ANEXA IV** - Regulament SU si SSM.

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



Juridic,  
Av. Rebei Carmen-Daniela

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Carmen-Daniela Rebei".

**LOCATAR,**  
**SC RALEMO SRL**  
Administrator  
Chirica Leonard Costel







SC PERLA INVEST SRL  
PIATRA NEAMT  
RESTRARE  
IESIRE

501 DIN 26.10.2016

## SC PERLA INVEST SRL

Piatra Neamt – str. Piata Garii , nr.7

reprezentata legal prin administrator judiciar - Moldoinsolv S.P.R.L. Piatra Neamt

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)

### Act additional nr. 1

la Contractul de inchiriere nr. 164/14.03.2016

#### 1. Partile contractante:

**S.C. PERLA INVEST S.R.L.** cu sediul in Piatra Neamt , str. Piata Garii, nr.7, judetul Neamt, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J27/1193/2006, cod fiscal RO19101430, IBAN RO60BRDE280SV22349752800 deschis la B.R.D. Piatra Neamt, *reprezentata legal prin administrator 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/a2 , **reprezentata prin administrator special – Lucian Moroza**n desemnat prin Hotararea AGA nr.15/29.12.2015, in calitate de LOCATOR;

si

**S.C. RALEMO S.R.L.**, cu sediul social în Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr,45, Bl.D.9, Scara C, Ap.44, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului Neamt sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, având cont bancar (COD IBAN) RO .....deschis 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 asupra urmatoarelor modificari si completari:

Incepand cu data de 01.11.2016 se completeaza articolele 1.1 si 3.2 astfel:

#### 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

**1.1** – Art. 1.1. In temeiul prezentului contract si in conditiile stabilite in cuprinsul prezentului contract, LOCATARUL transmite folosinta, iar LOCATARUL este de acord sa dobandeasca folosinta spatiului comercial cu o suprafata de 27.6 mp, situat in incinta cladirii telegondolei, zona Garii, Piatra Neamt, magazia aferenta cu suprafata de 3.85 mp si spatiu de deservire a clientilor in suprafata de 3 mp si **spatiu in suprafata de 1 mp pentru amplasarea unui aparat de cafea.**

#### A. Chiria de Bază

**3.2** Chiria de baza aferenta suprafetei **Spatiului comercial** in suprafata de 27.6 mp reprezinta suma de 7 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA), chiria de baza aferenta suprafetei **Magaziei** in suprafata de 3.85 mp reprezinta suma de 1 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA) , chiria de baza aferenta suprafetei **spatiului de deservire** in suprafata de 3 mp reprezinta suma de 7 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA) si **chiria de baza aferenta spatiului de 1 mp reprezinta suma de 3 Euro (la care se va adauga TVA).**

**Art.2.** Celelalte clauze contractuale isi pastraza valabilitatea.

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



LOCATAR,  
SC RALEMO SRL  
Administrator  
Chirca Leonard Costel





## SC PERLA ÎNVEST 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)

### Act aditional nr.2

la Contarctul de inchiriere nr. 164/14.03.2016

#### **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 Morozaan Lucian in calitate de administrator special , desemnat prin Hotararea AGA nr.15/29.12.2015 denumită în continuare „**LOCATORUL**”  
și

**S.C. RALEMO S.R.L.**, cu sediul social în Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr,45, Bl.D.9, Scara C, Ap.44, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, având cont bancar (COD IBAN) RO .....deschis la ....., telefon:0721448989, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract prin domnul CHIRCA LEONARD-COSTEL, in calitate de administrator, denumită prin prezentul contract „**LOCATARUL**”

Se incheie prezentul act aditional, partile convenind prelungirea duratei contractului in aceleasi conditii, astfel:

Incepand cu 15.03.2017 se modifica art. 8.1 astfel:

#### **„VII. DURATA CONTRACTULUI**

**8.1. Se prelungeste durata prezentului contract pe 1 (un) an incepand cu data de 16.03.2017 si pana la data de 15.03.2018.**

Celelalte clauze isi pastreaza valabilitatea si continua sa-si produca efectele.

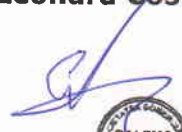
Prezentul act aditional s-a incheiat in doua exemplare originale, cate un exemplar pentru fiecare parte

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



Juridic,

**LOCATAR,**  
**SC RALEMO SRL**  
Administrator  
Chirica Leonard Costel







## SC PERLA INVEST SRL

Piatra Neamt – str. Piata Garii , nr.7

reprezentata legal prin administrator judiciar - Moldoinsolv S.P.R.L. Piatra Neamt

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)



**Act additional nr. 3 din 19.05.2017**

**la Contractul de inchiriere nr.164/14.03.2016**

### 1. Partile contractante:

**S.C. PERLA INVEST S.R.L.** cu sediul in Piatra Neamt , str. Piata Garii, nr.7, judetul Neamt, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J27/1193/2006, cod fiscal RO19101430, IBAN RO60BRDE280SV22349752800 deschis la B.R.D. Piatra Neamt, *reprezentata legal prin administrator 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/a2 , **reprezentata prin administrator special – Lucian Moroza**n desemnat prin Hotararea AGA nr.15/29.12.2015, in calitate de LOCATOR;

si

**S.C. RALEMO S.R.L.**, cu sediul social în Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr,45, Bl.D.9, Scara C, Ap.44, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, având cont bancar (COD IBAN) RO .....deschis 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 asupra urmatoarelor modificari si completari:

Incepand cu data de 01.06.2017 se completeaza **articolele 1.1 si 3.2** astfel:

#### **I. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**1.1** – Art. 1.1. In temeiul prezentului contract si in conditiile stabilite in cuprinsul prezentului contract, LOCATARUL transmite folosinta, iar LOCATARUL este de acord sa dobandeasca folosinta spatiului comercial cu o suprafata de 27.6 mp, situat in incinta cladirii telegondolei, zona Garii, Piatra Neamt, magazia aferenta cu suprafata de 3.85 mp , spatiu de deservire a clientilor in suprafata de 3 mp si spatiu in suprafata de 1 mp pentru amplasarea unui aparat de cafea si **spatiul comercial in suprafata de 54.70 mp + magazia in suprafata de 6 mp.**

#### **A. Chiria de Bază**

**3.2** Chiria de baza aferenta suprafetei **Spatiuului comercial** in suprafata de 27.6 mp reprezinta suma de 7 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA), chiria de baza aferenta suprafetei **Magaziei** in suprafata de 3.85 mp reprezinta suma de 1 Euro pe metru patrat(la care se va adauga TVA) , chiria de baza aferenta suprafetei **spatiului de deservire** in suprafata de 3 mp reprezinta suma de 7 Euro pe metru patrat(la care se va adauga TVA) ,chiria de baza aferenta spatiului de 1 mp reprezinta suma de 3 Euro (la care se va adauga TVA) si **chiria de baza aferenta suprafetei Spatiului comercial in suprafata de 54.70 mp reprezinta suma de 7 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA), chiria de baza aferenta suprafetei Magaziei in suprafata de 6 mp reprezinta suma de 2 Euro pe metru patrat(la care se va adauga TVA).**

**Art.2.** Celelalte clauze contractuale isi pastraza valabilitatea.

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



LOCATAR,  
S.C. RALEMO S.R.L.  
Administrator





**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)



**Act aditional nr.4**  
**La Contractul de inchiriere nr.164/14.03.2016**

### **Intre : PARTILE CONTRACTANTE**

**SC PERLA INVEST SRL**, cu sediul in Piatra Neamt ,str.Piata Garii, nr.7, judetul Neamt, inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J27/1193/2006, cod .fiscal RO19101430, IBAN RO60BRDE280SV22349752800 deschis la B.R.D. Piatra Neamt, *reprezentata legal prin administrator judiciar* – BDO Business Restructuring SPRL București, 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, denumita in continuare “LOCATORUL”  
si

**SC RALEMO SRL**, cu sediul social in Piatra Neamt, str.1 Decembrie 1918, nr.45, Bl.D9, sc.C, ap.44, judetul Neamt, inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J27/1439/2006, CUI 19379356, telefon :0721448989, legal reprezentata in scopul incheierii prezentului act aditional, prin dl.Chirca Leonard – Costel, in calitate de administrator, denumita prin prezentul contract “LOCATARUL”.

Partile au convenit incheierea prezentului act aditional la Contractul de inchiriere nr.164/14.03.2016 prin care se prelungeste durata contractului in aceleasi conditii, astfel :

Incepand cu data de 15.03.2018 se modifica art.8.1. din contractul de inchiriere nr.164/14.03.2015, astfel :

### **“VII. DURATA CONTRACTULUI**

**8.1. Se prelungeste durata prezentului contract pe 1 (un) an de zile incepand cu data de 16.03.2018 si pana la data de 15.03.2019.”**

Celelalte clauze contractuale isi pastreaza valabilitatea si continua sa-si produca efectele .

Prezentul Act aditional s-a incheiat in doua exemplare originale, cate un exemplar pentru fiecare parte contractanta .

LOCATOR,  
SC PERLA INVEST SRL  
Avizat,  
Administrator judiciar,



Juridic,  
av.Carmen Daniela Rebei

LOCATAR,  
SC RALEMO SRL  
Administrator ,  
Chirca Leonard – Costel







**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)

**Act aditional nr.5**

la Contarctul de inchiriere nr. 164/14.03.2016

**Între : PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**S.C. PERLA INVEST S.R.L.**, in reorganizare, 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 special – Corneliu Brohanschi sub supravegherea administratorului judiciar - BDO Business Restructuring SPRL București, prin Partener Coordonator Niculae Balan, denumită în continuare „**LOCATORUL**”

Si

**S.C. RALEMO S.R.L.**, cu sediul social în Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr.45, Bl.D.9, Scara C, Ap.44, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, având cont bancar (COD IBAN) RO .....deschis la ....., telefon:0721448989, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract prin domnul CHIRCA LEONARD-COSTEL, in calitate de administrator, denumită prin prezentul contract „**LOCATARUL**”

Se incheie prezentul act aditional, partile convenind prelungirea duratei contractului in aceleasi conditii, astfel:

Incepand cu 15.03.2019 se modifica art. 8.1 astfel:

**„VII. DURATA CONTRACTULUI**

**8.1. Se prelungeste durata prezentului contract pe 1 (un) an incepand cu data de 16.03.2019 si pana la data de 15.03.2020.**

Celelalte clauze isi pastreaza valabilitatea si continua sa-si produca efectele.

Prezentul act aditional s-a incheiat in doua exemplare originale, cate un exemplar pentru fiecare parte

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



**LOCATAR,**  
**SC RALEMO SRL**  
**Administrator**  
**Chirica Leonard Costel**





**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

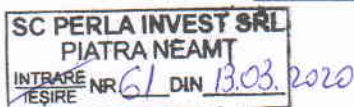
*In insolventa, In Insolvency, En Procedure Collective*

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.cozlaparc.ro](http://www.cozlaparc.ro)



Act additional nr. 6

la Contarctul de inchiriere nr. 164/14.03.2016

**Între : PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**S.C. PERLA INVEST S.R.L.**, in reorganizare, 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 CONT ALPHA BANK RO98BUCU1631215956681RON** deschis la ALPHA BANK Romania – Sucursala Piatra Neamt, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului Contract de administrator special – Corneliu Brohanschi sub supravegherea administratorului judiciar - BDO Business Restructuring SPRL București, prin Partener Coordonator Niculae Balan, denumită în continuare „**LOCATORUL**”

Si

**S.C. RALEMO S.R.L.**, cu sediul social în Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr.45, Bl.D.9, Scara C, Ap.44, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, având cont bancar (COD IBAN) RO .....deschis la ....., telefon:0721448989, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract prin domnul **CHIRCA LEONARD-COSTEL**, in calitate de administrator, denumită prin prezentul contract „**LOCATARUL**”

Se incheie prezentul act aditional, partile convenind prelungirea duratei contractului in aceleasi conditii, astfel:

Incepand cu 15.03.2020 se modifica art. **8.1** astfel:

**„VII. DURATA CONTRACTULUI**

**8.1. Se prelungeste durata prezentului contract pe 1 (un) an incepand cu data de 16.03.2020 si pana la data de 15.03.2020**

Celelalte clauze isi pastreaza valabilitatea si continua sa-si produca efectele.

Prezentul act aditional s-a incheiat in doua exemplare originale, cate un exemplar pentru fiecare parte

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



**LOCATAR,**  
**SC RALEMO SRL**  
Administrator  
Chirica Leonard Costel



Avizat,





**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.cozlaparc.ro](http://www.cozlaparc.ro)

SC PERLA INVEST SRL  
 PIATRA NEAMT  
 INTRARE NR 61 DIN 13.03.2020  
 ESIFIE

Act aditional nr. 6  
 la Contarctul de inchiriere nr. 164/14.03.2016

**Între : PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**S.C. PERLA INVEST S.R.L.**, in reorganizare, 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 **CONT ALPHA BANK RO98BUCU1631215956681RON** deschis la ALPHA BANK Romania – Sucursala Piatra Neamt, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului Contract de administrator special – Corneliu Brohanschi sub supravegherea administratorului judiciar - BDO Business Restructuring SPRL București, prin Partener Coordonator Niculae Balan, denumită în continuare „**LOCATORUL**”

Si

**S.C. RALEMO S.R.L.**, cu sediul social în Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr.45, Bl.D.9, Scara C, Ap.44, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, având cont bancar (COD IBAN) RO .....deschis la ....., telefon:0721448989, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract prin domnul **CHIRCA LEONARD-COSTEL**, in calitate de administrator, denumită prin prezentul contract „**LOCATARUL**”

Se incheie prezentul act aditional, partile convenind prelungirea duratei contractului in aceleasi conditii, astfel:

Incepand cu 15.03.2020 se modifica art. 8.1 astfel:

**„VII. DURATA CONTRACTULUI**

**8.1. Se prelungeste durata prezentului contract pe 1 (un) an incepand cu data de 16.03.2020 si pana la data de 15.03.2021.**

Celelalte clauze isi pastreaza valabilitatea si continua sa-si produca efectele.

Prezentul act aditional s-a incheiat in doua exemplare originale, cate un exemplar pentru fiecare parte



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



**LOCATAR,**  
**SC RALEMO SRL**  
 Administrator  
 Chirica Leonard Costel



Avizat,





SC PERLA INVEST SRL  
PIATRA NEAMT  
REGISTRUL NR. 70 DIN 05.04.2020

**SC PERLA INVEST SRL**  
Piatra Neamt – str. Piata Garii , nr.7  
reprezentata legal prin administrator judiciar - BDO Business Restructuring  
SPRL Bucuresti, prin Partener Coordonator Nicolae 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 (insolventa) – RO98BUCU1631215956681RON  
e-mail: [office@perlainvest.ro](mailto:office@perlainvest.ro), [www.perlainvest.ro](http://www.perlainvest.ro)

**Act additional nr. 7 din 08.04.2020**  
**la Contractul de inchiriere nr.164/14.03.2016**

**1. Partile 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 ALPHA BANK (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 Nicolae 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/a2, in calitate de LOCATOR;

si  
**S.C. RALEMO S.R.L.**, cu sediul social in Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr,45, Bl.D.9, Scara C, Ap.44, judetul Neamt, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Neamt sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, având cont bancar (COD IBAN) RO .....deschis 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 asupra urmatoarelor modificari si completari:  
Incepand cu data de 08.04.2020 se modifica articolele 1.1 si 3.2 astfel:

**1. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**1.1** – Art. 1.1. In temeiul prezentului contract si in conditiile stabilite in cuprinsul prezentului contract, LOCATARUL transmite folosinta, iar LOCATARUL este de acord sa dobandeasca folosinta spatiului comercial cu o suprafata de 27.6 mp, situat in incinta cladirii telegondolei, zona Garii, Piatra Neamt, magazia aferenta cu suprafata de 3.85 mp , spatiu de deservire a clientilor in suprafata de 3 mp.

**A. Chiria de Bază**

**3.2** Chiria de baza aferenta suprafetei **Spatiului comercial** in suprafata de 27.6 mp reprezinta suma de 7 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA), chiria de baza aferenta suprafetei **Magaziei** in suprafata de 3.85 mp reprezinta suma de 1 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA) , chiria de baza aferenta suprafetei **spatiului de deservire** in suprafata de 3 mp reprezinta suma de 7 Euro pe metru patrat (la care se va adauga TVA).

**Art.2.** Celelalte clauze contractuale isi pastraza valabilitatea.

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

LOCATAR,  
**SC RALEMO SRL**  
Administrator  
Chirica Leonard Costel





**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)



Act aditional nr. 8  
la Contractul de inchiriere nr. 164/14.03.2016

Intre: **PARTILE 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  
**RALEMO S.R.L.**, cu sediul social in Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr,45, Bl.D.9, Scara C, Ap.44, judetul Neamt, inregistrata  
la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, având cont bancar (COD IBAN) RO .....deschis la  
....., telefon:0721448989, legal reprezentată în scopul  
încheierii prezentului contract prin domnul CHIRCA LEONARD-COSTEL, in calitate de administrator, denumită prin prezentul contract „**LOCATARUL**”

**Incepand cu data de 01.11.2020 se modifica si se completeaza articolele 1.1, 3.2, 8.1 si 8.2 din contractul de inchiriere** in sensul completarii obiectului contractului cu 2 (doua) spatii comerciale (suprafata de 13,74 mp situat la parterul cladirii (demisol) si suprafata de 11,9 mp cu destinatie birou situat la etajul 1 al cladirii, precum si modificarea duratei contractului), astfel:

**Art.1.**

**I. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**1.1 – Art. 1.1.** In temeiul prezentului contract si in conditiile stabilite in cuprinsul prezentului contract, LOCATARUL transmite folosinta, iar LOCATARUL este de acord sa dobandeasca folosinta urmatoarelor spatii comerciale: spatiul in **suprafata de 27.6 mp**, spatiul in **suprafata de 13,74 mp**, spatiul in **suprafata de 3 mp** cu destinatie deservire si spatiul in **suprafata de 3.85 mp** cu destinatie magazie situate la parterul cladirii, precum si spatiul in **suprafata de 11,9 mp** cu destinatie birou situat la etajul 1, toate spatiile fiind situate in incinta cladirii telegondolei, zona Garii, Piatra Neamt .

**Art.2.**

**I. PREȚUL CONTRACTULUI**

**A. Chiria de Bază**

3.2 Chiria de baza totala aferenta spatiilor de mai jos este de **385,63 EURO fara TVA la care se va adauga TVA**, compusa din:

- **310,38 Euro** fara TVA pentru spatiile comerciale in suprafata de 27,6 mp, 13,74 mp si 3 mp, reprezentand **7 Euro** pe metru patrat (la care se va adauga TVA);
- **71,4 Euro** fara TVA pentru spatiul comercial in suprafata de 11,9 mp, reprezentand **6 Euro** pe metru patrat (la care se va adauga TVA);
- **3,85 Euro** fara TVA pentru spatiul in suprafata de 3.85 mp cu destinatie magazie, reprezentand **1 Euro** pe metru patrat (la care se va adauga TVA).

**Art.3.**

**VIII. DURATA CONTRACTULUI SI REÎNNOIEREA ACESTUIA**

- 8.1 Durata contractului este de 3 ani, începând cu data de 01.11.2020 pana la data de 31.10.2023 . Durata contractului poate fi prelungita la expirarea termenului, pentru perioade de cate 1 an, prin act aditional. Tacita relocatiune nu este acceptata.
- 8.2 Data fiind procedura speciala in care se afla in prezent LOCATORUL, respectiv aceea de reorganizare judiciara clauza stipulata la *art.8.2 din contract se modifica in sensul in care: "Prezentul contract va putea fi reziliat in cadrul procedurii de reorganizare/faliment sau in cazul vanzarii spatiului, cu o notificare prealabila scrisa, cu 30 de zile calendaristice inainte de data la care se doreste incetarea contractului."* Isi pastreaza valabilitatea.

**Art.4.** Celelalte clauze contractuale isi pastreaza valabilitatea.

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



Juridic,

AVIZAT  
Administrator judiciar,  
BDO Business Restructuring SPRL Bucuresti



LOCATAR,  
SC RALEMO SRL  
Administrator  
Chirica Leonard Costel







**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)



**Act aditional nr. 9**

**la Contractul de inchiriere nr. 164/14.03.2016**

Intre: **PARTILE 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;

si

**RALEMO S.R.L.**, cu sediul social în Piatra Neamt, str.1.Decembrie1918, nr,45, Bl.D.9, Scara C, Ap.44, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamti sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, având cont bancar (COD IBAN) RO .....deschis la ....., telefon:0721448989, legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract prin domnul CHIRCA LEONARD-COSTEL, in calitate de administrator, denumită prin prezentul contract „**LOCATARUL**”

**Incepend cu data de 01.04.2021** se modifica si se completeaza **articolele 1.1 si 3.2 din contractul de inchiriere** in sensul completarii obiectului contractului cu inca un spatiu comerciale in suprafata de 10,54 mp cu destinatie birou situat la etajul 1 al cladirii, cu mentiunea ca spatiul respectiv face parte dintr-un spatiu mai mare nedelimitat, situatie in care partile convin asupra posibilitatii denuntarii unilaterale a inchirierii acestui spatiu doar printr-o notificare prealabila de 30 de zile transmisa celeilalte parti.

Articolele modificate vor avea urmatorul cuprins:

**Art.1.**

**I. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**1.1** – Art. 1.1. In temeiul prezentului contract si in conditiile stabilite in cuprinsul prezentului contract, LOCATARUL transmite folosinta, iar LOCATARUL este de acord sa dobandeasca folosinta urmatoarelor spatii comerciale: spatiul **in suprafata de 27.6 mp**, spatiul **in suprafata de 13,74 mp**, spatiul **in suprafata de 3 mp** cu destinatie deservire si spatiul **in suprafata de 3.85 mp** cu destinatie magazie situate la parterul cladirii, precum si doua spatii **in suprafata de 11,9 mp** si **in suprafata de 10,54 mp** ambele cu destinatie birou situat la etajul 1, toate spatiile fiind situate in incinta cladirii telegondolei, zona Garii, Piatra Neamt .

*total supra foto la directia : 29,63 mp.*

**Art.2.**

**VI. PREȚUL CONTRACTULUI**

**A. Chiria de Bază**

**3.2** Chiria de baza totala aferenta spatiilor de mai jos este de **448,87 EURO fara TVA la care se va adauga TVA**, compusa din:

- **310,38 Euro** fara TVA pentru spatiile comerciale in suprafata de 27,6 mp, 13,74 mp si 3 mp, reprezentand **7 Euro** pe metru patrat (la care se va adauga TVA);
- **134,64 Euro** fara TVA pentru spatiile comerciale in suprafata de 11,9 mp si in suprafata de 10,54 mp, reprezentand **6 Euro** pe metru patrat (la care se va adauga TVA);
- **3,85 Euro** fara TVA pentru spatiul in suprafata de 3.85 mp cu destinatie magazine, reprezentand **1 Euro** pe metru patrat (la care se va adauga TVA).

**Art.3.** Celelalte clauze contractuale isi pastraza valabilitatea.

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



Juridic

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

**LOCATAR,  
SC RALEMO SRL  
Administrator  
Chirica Leonard Costel**

