

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. 283 din 27.11.2020

pentru SPAȚII

în CENTRUL COMERCIAL - cladire telegondola Gara Piatra Neamt

Încheiat astăzi, 27.11.2020, in Piatra Neamt, Romania,

Între : PĂRȚILE CONTRACTANTE

Subscrisa **PERLA INVEST S.R.L.**, in reorganizare, cu sediul in Piatra Neamt , str. Piata Garii, nr.7, judetul Neamt, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J27/1193/2006, cod fiscal RO19101430, CONT UNIC DE INSOLVENTA – RO98BUCU1631215956681RON, deschise la ALPHA BANK Piatra Neamt, *reprezentata legal prin administrator special*– Corneliu Brohanschi, desemnat prin Hotararea AGA nr.1/17.04.2018, sub supravegherea *administratorului judiciar* – BDO Business Restructuring SPRL București, prin Partener Coordonator Niculae Balan, conform Incheierii nr.236 din data de 19.04.2016 pronuntata de Tribunalul Neamt – sectia a II-a civila, de contencios administrativ si fiscal in dosarul nr.2699/103/2015/a4, in calitate de LOCATOR;

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 Neamt sub numărul J27/1439/06.12.2006, C.U.I 19379356, 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 – productie alimentara 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: productie alimentara 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 in stare buna de folosinta 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 activitatilor 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 cesaiona, 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 SPAȚIULUI

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 **219,45 EURO** fără TVA la care se va adăuga TVA, compusă din:

- chiria aferentă suprafeței **Spațiului** în suprafața de 54,70 mp cu **destinație – producție alimentară** reprezintă suma de **3,5 Euro** pe metru pătrat (la care se va adăuga TVA).
- chiria aferentă suprafeței **spațiului depozitare** în suprafața de 8 mp pentru **amplasarea unei camere frigorifice**, reprezintă suma de **3,5 Euro** pe metru pătrat (la care se va adăuga TVA).

Chiria de baza menționată la art.3.2 a fost negociată având în vedere situația de fapt existentă: condiții epidemiologice, stare de alertă/stare de urgență, spațiul de 54,70 mp fiind liber de sarcini neexistând nicio cerere de închiriere, ca de altfel și alte spații din incinta clădirii telegondola închise din cauza restricțiilor impuse de situația de pandemie. Spațiul de 54,70 mp se închiriază pentru desfășurarea activității de producție alimentară și nu comercială iar spațiul de 8 mp este necesar pentru amplasarea unei camere frigorifice.

Chiria de baza mentionata la art.3.2 se va renegocia dupa incetarea starilor de alerta si/sau urgenta, respectiv in termen de cel mult 15 zile dupa incetarea starii de pandemie.

B. Chiria Suplimentară

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

3.4 - Costurile aferente serviciilor și utilităților din spatiile inchiriate 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 inchiriate**, 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 in curs.

3.7 LOCATARUL se obliga sa plateasca **LOCATORULUI** o chirie lunara de **3,5 euro** fara TVA la care se va adauga TVA, echivalentul in lei la cursul de schimb Euro/Lei al BNR din ziua emiterii facturii de catre **LOCATOR**, pana in data de 20 ale lunii in curs dar nu mai tarziu de ultima zi a lunii in curs pentru care se face plata, cu aplicarea prevederilor art.3.2 din prezentul contract.

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 de plin drept a contractului de inchiriere, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate. **LOCATARUL** se obliga sa predea spatiile comerciale **LOCATORULUI** in termen de 7 zile de la data încetării contractului de inchiriere, pe baza de proces verbal de predare-primire».

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

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

IV. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE LOCATORULUI

4.1. LOCATORUL declară și garantează **LOCATORULUI** că este titularul dreptului de proprietate asupra **Spațiilor** care fac obiectul prezentului **Contract**, astfel cum este indicat la art. 1.1 de mai sus.

4.2 LOCATORUL declară și garantează **LOCATORULUI** 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 **LOCATORUL** 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 LOCATORULUI

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

Garantia se va reactualiza in functie de reactualizarea chiriei.

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

România la data încheierii prezentului **Contract**.

5.3. LOCATARUL declară și garantează **LOCATORULUI** că are cunoștință despre prevederile legislației în vigoare în România, care stabilește condițiile de exploatare a 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 amenajările și dotările pe care le va face în spații necesare desfășurării activităților, vor fi executate pe cheltuiala exclusivă a sa iar la încetarea prezentului **Contract**, ele vor rămâne proprietatea Spațiului Comercial, **LOCATARUL** nu va avea nici o pretenție cu privire la acestea din partea **LOCATORULUI**, cu respectarea art.6.3.6..

VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE 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 în deplină liniște Spațiile închiriate. Verificarea Spațiilor și/sau citirea contoarelor de către **LOCATOR** nu constituie o tulburare în folosință.

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 fac obiectul prezentului **Contract**.

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

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

6.1.5 LOCATARUL are obligația de a aplica, respecta și de a face să fie aplicate și respectate de către personalul propriu, normele de protecția muncii (SSM) și a situațiilor de urgență – incendii (SU) aplicabile conform legislației în vigoare, în raport cu utilizarea spațiilor comerciale care fac obiectul prezentului **Contract**, precum și obligația de a dota spațiile cu stingătoare conform Normelor P.S.I în vigoare, cu verificarea la zi a acestora și după caz, dotarea completă a cutiilor de hidrant din spațiul închiriat.

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

6.1.7. LOCATORUL are dreptul de a sista furnizarea utilitatilor cu respectarea art.3.6.de mai sus și de a bloca accesul **LOCATARULUI** în Spațiile închiriate în cazul neachitării de către **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 preveni 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 preveni apariția prejudiciului sau a obține repararea acestuia.

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

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

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

6.3 Amenajări și dotări suplimentare ale 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 cheltuielile sale fără vreo pretenție din partea **LOCATORULUI**

6.3.2 LOCATARUL nu are dreptul de a face nici o altă amenajare și dotare a **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 **LOCATARULUI**, astfel cum sunt descrise la art. 1.3 de mai sus, iar standardele vizuale ale **Centrului Comercial** nu sunt afectate.

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

6.3.4 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** rămân în proprietatea **LOCATORULUI** fără vreo pretenție din partea **LOCATARULUI**. La încetarea **Contractului**, **LOCATARUL** va putea ridica numai acele amenajări și dotări din spațiu care sunt specifice activității de farmacie, fără a afecta în vreun fel (degrada/distruge) **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 **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 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 **LOCATOR**, **LOCATARUL** este scutit de orice obligație de plată ce rezulta din prezentul contract.

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

Centrului Comercial, in conditiile stabilite in **Regulamentul de functionare 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 in prealabil al **LOCATORULUI**, sa 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 **Spațiile** 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 functionare a Centrului Comercial**.

6.7.2 Cuantumul sumei asigurate prin contractul de asigurare menționat va fi depe metru pătrat aferent **Spațiile** 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**, daca paguba se produce din vina sa sau ca urmare a functionarii defectuoase 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** 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 3 ani, începând cu data de 01.12.2020 pana la data de 30.11.2023**. Durata contractului poate fi prelungită la expirarea termenului, pentru perioade de câte 1 an, prin act aditional. Tacita relocatiune nu este acceptata.

8.2 Prezentul contract va putea fi reziliat in cadrul procedurii de reorganizare/faliment sau in cazul vanzarii spatiilor, cu o notificare prealabila scrisa, cu 30 de zile calendaristice inainte de data la care se doreste incetarea contractului.

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

IX. EFECTELE CONTRACTULUI

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

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. În caz de întârziere la plata chiriei lunare, pentru o perioadă mai mare de 30 zile de la data scadenta, prezentul **Contract** se va considera reziliat de plin drept, 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 in cadrul procedurii de reorganizare/faliment sau in cazul vanzarii spatiilor inchiriate, cu o notificare prealabila scrisa cu 30 de zile calendaristice inainte de data la care se doreste incetarea contractului.

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

10.5. Exceptând prevederile art. 10.1, 10.2, 10.3 si 10.4, de mai sus, prezentul **Contract** încetează din cauzele și în condițiile prevăzute de legea română în vigoare, 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 sa anunte in scris, in termen de 5 zile de la data intervenirii oricaror modificari in legatura cu sediului social, adresa de comunicare a corespondentei (alta decat sediul social), situatia juridica a societatii, schimbarea reprezentantului legal, modificarea altor date in legatura cu firma cunoscute la data incheierii prezentului **Contract**.

11.4 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 adiționale 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,
RALEMO SRL
Administrator
CHIRICA Leonard Costel



Juridic,

AVIZAT
Administrator judiciar,
BDO Business Restructuring SPRL București