



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. 403 din 28.10.2021

pentru SPAȚII
în CENTRUL COMERCIAL - cladire telegondola Gara Piatra Neamt

Încheiat astăzi, 28.10.2021, in Piatra Neamt, Romania,

Între : PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

TONY'S LOUNGE CAFFE .R.L., cu sediul social în Municipiul Roman, str. Unirii, bloc 2, scara C, etaj 1, ap.93, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/1252/2021, C.U.I45043877, având cont bancar (COD IBAN)deschis la....., legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract prin domnul Bodea Petru-Antonio, tel:in calitate de administrator, denumită prin prezentul contract **“LOCATAR”**

Prezentul contract se incheie in baza Deciziei C.A. nr.6 din 08.04.2013 si a vointei partilor care au convenit asupra urmatoarelor clauze :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Locatorul asigura locatarului folosinta spatiilor comerciale, respectiv **3 casute**, situate in municipiul Piatra Neamt, pe Platoul Cozla, identificate conform fisei tehnice ce constituie anexa nr.1 la prezentul contract.

Art.2. Predarea – primirea spatiului se va face printrun proces verbal de predare-primire ce va constitui anexa nr.2 la prezentul contract .

Art.3. Bunul transmis inchirierii beneficiaza de utilitatile si dotarile mentionate in fisa tehnica anexa nr.1 si procesul verbal de predare-primire anexa 2.

III.TERMENUL CONTRACTULUI

Art.4. Contractul de inchiriere se incheie pentru 12 luni incepand cu data de **01.11.2021 pana la data de 31.10.2022.**

Art.5. Prelungirea contractului de inchiriere se poate face numai cu acordul expres al partilor, pe cate un an de zile (12 luni).

IV. SCOPUL CONTRACTULUI

Art.7. Bunurile inchiriate sunt destinate pentru desfasurarea de activitati comerciale cu respectarea prevederilor legale in domeniu (avize, autorizatii).

V. CHIRIA. MODALITATI DE PLATA.PLATA UTILITATILOR.

Art.8. LOCATARUL va plati LOCATORULUI o chirie de **1.500 lei** pe luna la care se adauga T.V.A.

Art.9. LOCATARUL va plati chiria lunar până la data de 20 a lunii in curs pentru luna in care se datorează fiecare rată lunară a chiriei. Pe perioada reviziei anule (luna noiembrie) se va factura chiria doar pentru zilele in care telegondola este deschisa publicului.

Locatarul este obligat sa instiinteze locatarul cu privire la perioadele in care telegondola este inchisa pentru efectuarea reviziei anuale.

In caz de întârziere la plata chiriei lunare, locatarul datorează daune-interese pentru executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei indiferent de cauza întârzierii, în cuantum de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere.

LOCATARUL va plati contravaloarea utilitatilor in termen de 5 zile de la data primirii facturii de la LOCATOR. In caz de întârziere la plata utilitatilor, locatarul datorează penalitati de intarziere , în cuantum de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere.

Art.9.1. Locatarul va plati 50 lei pe luna/casuta, respectiv **150 lei pe luna pentru cele 3 casute**, la care se va adauga TVA reprezentand contravaloare colectare deseuri.

Art.10. LOCATARUL va plati contravaloarea chiriei si a utilitatilor in contul mentionat in prezentul contract sau direct la casieria LOCATORULUI

VI. GARANTIA.

Art.11. LOCATARUL va achita LOCATORULUI, la data incheierii si semnarii prezentului Contract, o garantie reprezentand contravaloarea unei chirii. 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 LOCATAR, pentru acoperirea acestora inclusiv a contravalorii utilitatilor si a penalitatilor de intarziere. In cazul neacoperirii acestor eventuale debite, se va actiona in justitie pentru acoperirea intregului debit.

VII.DREPTURILE PARTILOR

A. Drepturile locatarului

Art.12. (1) LOCATARUL are dreptul de a folosi si a exploata bunul inchiriat, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, respectand prevederile contractuale.

(2) LOCATARUL are dreptul de a folosi bunul inchiriat in deplina liniste fara a fi tulburat de catre locator. Verificarea periodica a bunului de catre locator, din punct de vedere al intretinerii acestuia in bune conditii , nu constituie o tulburare in posesie sau folosinta .

(3) LOCATARUL are dreptul sa denunte/inceteze contractul cu notificarea prealabila a LOCATORULUI cu cel putin o zi, in cazul in care nu mai doreste continuarea acestuia;

(4) LOCATARUL are dreptul sa rezilieze contractul in cazul nerespectarii clauzelor contractuale de catre LOCATOR.

B. Drepturile locatorului

Art.13. (1) LOCATORUL are dreptul sa perceapa si sa incaseze contravaloarea chiriei si a utilitatilor la termenele stipulate la art.9 din contractul de inchiriere .

(2) LOCATORUL are dreptul sa inspecteze bunul inchiriat si sa verifice respectarea obligatiilor asumate de LOCATAR.

(3) LOCATORUL are dreptul la dezdaunare, din partea LOCATARULUI, in cazul suferit de acesta pentru distrugerii cauzate bunului inchiriat si dotarilor lui.

(4) LOCATORUL are dreptul de a rezilia contractul de inchiriere pentru neandepinirea, de catre LOCATAR, a uneia dintre obligatiile stipulate in prezentul contract.

(5) LOCATORUL are dreptul de a sista furnizarea utilitatilor si de a opri activitatea LOCATARULUI din cauze exclusive ale LOCATARULUI.

(6) LOCATORUL are dreptul sa denunte/inceteze contractul cu notificarea prealabila a LOCATARULUI cu 15 de zile, in cazul in care apar probleme/sesizari in legatura cu activitatea pe care o desfasoara conform prevederilor art.7 sau in cazul amenajarile efectuate nu respecta standardul impus de LOCATOR.

VIII.OBLIGATIILE PARTILOR

A.Obligatiile locatarului

Art.14. a) sa preia in folosinta bunul inchiriat printrun proces de predare-primire (anexa nr.2 la contract);

b) sa plateasca chiria si contravaloarea utilitatilor la termenele stipulate in prezentul contract;

c) sa foloseasca terenul potrivit scopului contractului cu respectarea legislatiei in domeniu ; -

d) sa aplice si sa respecte normele de SU (PSI) si SSM (PM) conform regulamentului anexa nr.3 la prezentul contract , raspunzand pentru pagubele provenite din incendiu, daca nu va dovedi ca incendiul a provenit din caz fortuit sau forta majora ;

e) sa nu stanjeneasca/perturbe activitatea specifica dealului Cozla prin activitatea sa mentionata la art.7;

f) sa nu ridice pe teren constructii definitive ;

g) sa elibereze terenul de orice sarcini si sa-l predea LOCATORULUI in starea in care l-a primit la incetarea , din oricare motiv, a contractului de inchiriere.

h) sa permita locatarului verificarea periodica a bunului inchiriat, privind starea functionala a acestuia .

i) sa intretina pe cheltuiala sa bunul inchiriat si dotarile aferente si sa efectueze lucrari de intretinere ale acestuia ;

j) sa efectueze pe cheltuiala sa lucrarile de reparatii capitale ale bunului inchiriat numai daca s-ar datora culpei sale ;

k) sa nu subinchirieze, cesioneze sau sa instraineze in orice forma catre terti bunul inchiriat ;

l). sa obtina toate avizele si autorizatiile legale necesare desfasurarii activitatii mentionate in prezentul contract. Locatarul este direct raspunzator pentru orice nerespectare a normelor legale in materie.

m) sa-l instiinteze imediat pe locatar despre orice actiune a unei terte persoane care ii tulbura folosinta ;

n) sa pastreze bunul inchiriat in buna stare asa cum l-a primit si nu va face modificari bunului inchiriat decat cu acordul scris al locatarului ;

o) LOCATARUL are obligatia de a aplica, respecta si de a face să fie aplicate și respectate de către personalul propriu, normele de protecția muncii (SSM) și a situațiilor de urgentă – incendii (SU) aplicabile conform legislației în vigoare, în raport cu utilizarea spațiului comercial care face obiectul prezentului Contract, precum și obligatia de a dota spatiul cu stingatoare conform Normelor P.S.I in vigoare , cu verificarea la zi a acestora si dupa caz, dotarea completa a cutiilor de hidrant din spatiul inchiriat.

B. Obligatiile locatarului

Art.15. a) sa predea bunul inchiriat printrun proces verbal de predare-primire;

b) sa nu il tulbure pe locatar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de inchiriere ;

c) sa efectueze toate reparatiile capitale ale bunului inchiriat ;

d) sa preia, la incetarea contractului, bunul inchiriat, incheindu-se un proces verbal de predare-primire .

IX. FORTA MAJORA

Art.16. Situatiile de forta majora (cutremur, inundatii, calamitati sau situatii asimilate fortei majore, interdictii legale sau situatii ce nu depind nemijlocit de una dintre parti) vor fi notificate de catre partea care le invoca in termen de 5 zile de la data aparitiei. Forta majora exonereaza de raspundere partea care o invoca. Incetarea cazului de forta majora determina reluarea obligatiilor de catre partea care l-a invocat.

X. PACT COMISORIU. Contractul se desfiinteaza de drept, fara punere in intarziere si fara orice alta formalitate prealabila, in cazul in care o parte nu-si executa obligatiile contractuale .

XI. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.17. Presentul contract va inceta la data stipulata la art.2 daca partile nu doresc prelungirea acestuia .

Art.18. Inchirierea va putea inceta si unilateral :

- 1) prin denuntare. Partile avand obligatia sa-si notifice in scris intentia lor conform prevederilor art.12 (3) si art.13 (6).
- 2) prin reziliere, in conditiile in care partile nu-si respecta obligatiile stipulate in contractul de inchiriere.
- 3) Presentul contract va putea fi reziliat in cadrul procedurii de reorganizare/faliment sau in cazul vinzarii spatiului, cu o notificare prealabila scrisa, cu 30 de zile calendaristice inainte de data la care se doreste incetarea contractului.

XII.LITIGII

Art.19. Eventualele litigii ce decurg din derularea prezentului contract vor fi solutionate pe cale amiabila, prin mediere sau conciliere, iar in caz de nerezolvare a acestora, partile se vor adresa instantelor competente de la sediul LOCATORULUI.

XIII. ALTE CLAUZE

Art.20. Orice modificare adusa contractului de catre parti se va face prin act aditional ce va face parte integranta din prezentul contract .

Art.21. In cazul modificarilor survenite in ceea ce privesc titularii , sediul, numarul de cont , desfiintarea, incetarea activitatii , beneficiarii au obligatia sa comunice noile date, in termen de 5 zile de la modificare, in caz contrar urmand sa suporte consecintele legale.

Art.22. Presentul contract se completeaza cu dispozitiile Codului Civil, Codului Comercial si cu celelalte prevederi legale in materie.

Art.23. Presentul contract se mai completeaza cu urmatoarele anexe ce fac parte integranta din contractul de inchiriere : schita tehnica anexa nr.1, procesul verbal de predare-primire anexa nr.2 si regulamentul SU si SSM.

Presentul contract de inchiriere s-a incheiat azi 28 10 2021, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

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



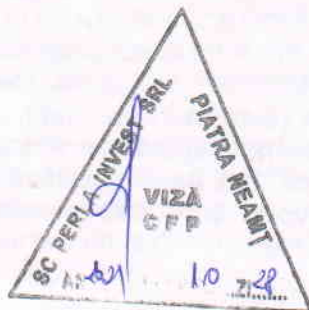
LOCATAR,
TONY'S LOUNGE CAFFE SRL
Administrator
Bodea Petru-Antonio



Bodea

Juridic,

AVIZAT,
Administrator judiciar ,
BDO Business Restructuring SPRL Bucuresti





SC PERLA INVEST SRL
PIATRA NEAMT
INTRARE NR. 244 DIN 11/10/22
IESIRE

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 Nicolae 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

ACT ADITIOINAL nr.1
La Contractul de inchiriere nr.403 din 28.10.2021

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 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/a4, in calitate de "LOCATOR";*
și

TONY'S LOUNGE CAFFE SRL., cu sediul social în Municipiul Roman, str. Unirii, bloc 2, scara C, etaj 1, ap.93, judetul Neamt, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Neamt sub numărul J27/1252/2021, C.U.I45043877, având cont bancar (COD IBAN)deschis la....., legal reprezentată în scopul încheierii prezentului contract prin domnul Bodea Petru-Antonio, tel:in calitate de administrator, denumită prin prezentul contract „**LOCATAR**”

Prezentul act aditional se incheie prin acordul partilor care au convenit sa modifice durata contractului, astfel:

III.TERMENUL CONTRACTULUI

Art.4. Se prelungeste durata prezentului contract pe 1 (un) an incepand cu data de 01.11.2022 si pana la data de 31.10.2023.

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



Juridic,

AVIZAT,
Administrator judiciar ,
BDO Business Restructuring SPRL Bucuresti

LOCATAR,
TONY'S LOUNGE CAFFE SRL
Administrator
Bodea Petru-Antonio

