

**CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru spatiile comerciale (magazine)
in cadrul CITY PARK MALL of CONSTANTA**

Incheiat intre

NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.
in calitate de Locator

si

**SERVICIUL PULIC DE IMPOZITE, TAXE SI ALTE VENITURI
ALE BUGETULUI LOCAL CONSTANTA**
in calitate de Locatar

Nr. inregistrare (intern) *16.234*

Data: *01.06.2016*

SECTIUNEA I

TERMENI SI CONDITII PARTICULARE

Prezentul Contract de inchiriere a fost semnat astazi,, de catre si intre:

(1) **NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.**, cu sediul social in Bucuresti, str. , nr. , etajul , biroul , Sector , inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/3523/18.03.2013, cod unic de inregistrare 31377664, reprezentata de si in calitate de Administratori, denumita in cele ce urmeaza „Locatar”

si

(2) **SERVICIUL PULIC DE IMPOZITE, TAXE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL CONSTANTA**, cu sediul social in Municipiul Constanta, Str. Sulmona nr. 22, Judetul Constanta, cod de inregistrare fiscala 14260477, reprezentata legal prin , in calitate de Director Executiv, denumita in cele ce urmeaza „Locatar”,

denumite in cele ce urmeaza Partile.

Partile au convenit ca urmare a negocierilor purtate in acest sens, sa incheie prezentul contract („Contractul de Inchiriere” sau „Contractul”) in termenii si conditiile urmatoare:

1. SPATIUL INCHIRIAT SI SUPRAFATA SPATIULUI INCHIRIAT

1.1. Spatiul Inchiriat: Unitatea nr. E20;

1.2. Suprafata Spatiului Inchiriat: 127 (unasutadouazecisisapte) m.p.;

2. ACTIVITATEA LOCATARULUI IN SPATIUL INCHIRIAT

2.1. Locatarul va utiliza spatiul in scopul desfasurarii de catre acesta a activitatilor specifice potrivit legii, respectiv:

- Stabilirea, constatarea, controlul, urmarirea si incasarea impozitelor, taxelor si a altor venituri ale unitatii administrativ-teritoriale;
- Stabilirea, constatarea, controlul, urmarirea si incasarea majorarilor de intarziere aferente creantelor fiscale precum si a amenzilor;
- Solutionarea obiectiunilor, contestatiilor si plangerilor formulate impotriva actelor de control si de impunere;
- Executarea creantelor bugetare ce se fac venit al unitatii administrativ-teritoriale sau a celor date in competenta sa prin acte normative;
- Orice alte activitati de incasare, urmarire sau control fiscal date in sarcina sa prin acte normative sau autorizatii de consiliul local, (denumite in continuare impreuna “scopul convenit”), in stricta conformitate cu toate normele legale in vigoare aplicabile desfasurarii activitatii sale specifice.

3. DURATA INCHIRIERII

3.1. 5 (cinci) ani care incep sa curga de la Data Predarii;

4. DATA PREDARII / DATA INAUGURARII

4.1. Data Predarii: 10.06.2016;

4.2. Data Inaugurarii: 13.06.2016;

5. OBLIGATIILE FINANCIARE ALE LOCATARULUI:

5.1. CHIRIE

5.1.1. Chiria este datorata dupa cum urmeaza:

7,00 (sapte) EURO / mp / luna conform prezentului Contract, respectiv 889,00 Euro plus TVA / luna, incepand cu data predarii Spatiului Inchiriat, mentionata in procesul-verbal de predare-primire.

Plata Chiriei se va face in Lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,44 Lei, curs ce s-a avut in vedere la intocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al institutiei Locatarului pentru anul 2016.

Se clarifica faptul ca pentru anii urmatoari, plata Chiriei se va face in lei la cursul de schimb Euro/Leu avut in vedere la intocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al Locatarului pentru fiecare dintre anii respectivi. La inceputul

fiecarui an bugetar Locatarul va transmite Locatorului o notificare cu privire la noul curs Euro stabilit pentru anul respectiv. Pentru evitarea oricarui dubiu, pana la data la care Locatarul va notifica Locatorul cu privire la noul curs Euro, acesta va datora si achita catre Locator Chiria conform cursului Euro stabilit pentru anul precedent.

5.2. CHELTUIELI PRIVIND SERVICIILE COMUNE

Cheltuielile privind Serviciile Comune reprezinta 4,50 (patru euro si cincizeci eurocenti) EURO / mp / luna, respectiv 571,50 Euro plus TVA / luna, incepand cu data predarii Spatiului Inchiriat, mentionata in procesul-verbal de predare-primire.

Plata Cheltuielilor privind Serviciile Comune se va face in lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,44 Lei, curs ce s-a avut in vedere la intocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al institutiei Locatarului pentru anul 2016.

Se clarifica faptul ca pentru anii urmasori, plata Cheltuielilor privind Serviciile Comune se va face in Lei la cursul de schimb Euro/Leu avut in vedere la intocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al Locatarului pentru fiecare dintre anii respectivi. La inceputul fiecarui an bugetar Locatarul va transmite Locatorului o notificare cu privire la noul curs Euro stabilit pentru anul respectiv. Pentru evitarea oricarui dubiu, pana la data la care Locatarul va notifica Locatorul cu privire la noul curs Euro, acesta va datora si achita catre Locator Chiria conform cursului Euro stabilit pentru anul precedent.

5.3. CHELTUIELILE CU UTILITATILE

5.3.1. Locatarul datoreaza costul consumului de utilitati din Spatiul Inchiriat inclusiv, dar fara a se limita la alimentare cu electricitate, in conformitate cu prevederile Clauzei 7. din Sectiunea II.

6. PARTILE INTEGRANTE ALE CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

6.1. Prezentul Contract de Inchiriere este format din urmatoarele Sectiuni:

6.1.1. Sectiunea I - Termeni si Conditii Particulare

6.1.2. Sectiunea II - Termeni si Conditii Generale

6.2. Fac parte integranta din prezentul Contract urmatoarele anexe:

Anexa 1 Planul General al CITY PARK-MALL of CONSTANTA

Anexa 2 Planul Spatiului Inchiriat

Anexa 3 Regulament de Ordine Interioara

Anexa 4 Proces-Verbal de Predare-Primire

Anexa 5 Cheltuieli privind Serviciile Comune

7. REGULI GENERALE DE INTERPRETARE

7.1. Prevederile Sectiunilor si respectiv ale Anexelor vor fi interpretate intotdeauna impreuna, in mod unitar, in scopul de a produce efectele urmarite de catre Parti prin semnarea Contractului de Inchiriere.

7.2. In caz de conflict sau de prevederi contradictorii intre Sectiuni si Anexe, vor prevala intodeauna prevederile contractuale ale Sectiunilor.

7.3. In caz de conflict sau de prevederi contradictorii intre Sectiuni se va proceda dupa cum urmeaza:

7.3.1. In caz de conflict sau de prevederi contradictorii intre Sectiunea I si Sectiunile II vor prevala prevederile Sectiunii I.

8. NOTIFICARI

8.1. Adresa fiecarei Parti este

(i) Locator:
Bucuresti, _____, nr. _____, etajul _____ biroul _____ Sector _____
E-mail: _____ | City Park
Fax: _____

(ii) Locatar:
Municipiul Constanta, Strada Sulmona nr. 22, Judet Constanta
E-mail: ap@spit-ct.ro office@spit-ct.ro
Fax: 0241.488.538 0241.488.559

9. ALTE PREVEDERI

9.1. Oricare si toate Sectiunile si respectiv Anexele la prezentul sunt o parte esentiala, integranta si inseparabila din

prezentul Contract de Inchiriere.

- 9.2. Titlurile Sectiunilor, Anexelor, clauzelor contractuale si orice subliniere din prezentul Contract de Inchiriere sunt introduse numai in scopul facilitarii redactarii si nu vor afecta in niciun fel sensul, intelesul sau interpretarea vreunei prevederi din prezentul Contract.
- 9.3. Trimiterile la un contract sau document vor avea in vedere acel contract sau document astfel cum a fost acesta modificat, completat, amendat, re-emis sau novat din cand in cand.
- 9.4. Prezentul Contract de Inchiriere contine intregul aranjament dintre Parti in legatura cu probleme stipulate in prezentul si inlocuieste toate celelalte aranjamente, contracte sau intelegeri anterioare dintre Parti in acest sens.
- 9.5. Partile declara si confirma ca au citit toate prevederile prezentului Contract de Inchiriere si sunt constiente de caracterul angajant al continutului acestuia.

Incheiat in Bucuresti, la, in limba romana, in 2 (doua) exemplare originale, 1 (unul) pentru fiecare Parte, insa toate exemplarele impreuna constituie unul si acelasi document.

LOCATOR
NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.

LOCATAR
S.P.I.T.V.B.L. CONSTANȚA

Director Executiv,

Director Executiv Adjunct,

Şef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Şef Serviciu Juridic,

Şef Compartiment de Specialitate,

Şef Serviciu Achizitii Publice,

SECTIUNEA II TERMENII SI CONDITIILE GENERALE

Partile au convenit ca urmare a negocierilor purtate in acest sens, urmatorii Termeni si Conditii Generale valabile pentru Contractul de Inchiriere:

DEFINITII:

In acest Contract, in masura in care din context nu rezulta altfel:

„**ACTIVITATEA**” inseamna activitatea care urmeaza a fi desfasurata de Locatar in Spatiul Inchiriat potrivit prevederilor Clauzei 2 din Sectiunea I.

„**ADMINISTRATORUL CENTRULUI**” inseamna entitatea desemnata periodic de catre Locatar, la libera sa alegere, in vederea gestionarii si administrarii generale a Centrului Comercial, avand drepturile si atributiile stabilite in Contract si in Regulamentul de Ordine Interioara, care va putea exercita, fata de Locatar, in numele si pe seama Locatarului, oricare dintre drepturile Locatarului in conformitate cu prezentul Contract.

„**CAZ DE NEEEXECUTARE DIN PARTEA LOCATARULUI**” are sensul descris in Clauza 22.2 din prezenta Sectiune II.

„**CENTRUL COMERCIAL**” inseamna centrul comercial de tip mall, situat in Constanta, Bd. Al. Lapusneanu nr 116C, Jud Constanta, ce va fi dezvoltat de catre Locatar, prin extinderea centrului comercial existent, in una sau mai multe ape, astfel cum acesta va fi autorizat de autoritatile competente, respectiv terenul si cladirile, locurile de parcare pentru autoturisme, caile de acces si spatiile publice, precum si zonele exterioare, construite sau in curs de constructie, mentionate mai jos si indicate doar pentru scopul identificarii in Anexa 1 la prezentul Contract astfel cum acestea vor putea fi extinse sau modificate periodic de catre Locatar.

Centrul Comercial va avea suprafata total inchiriabila de aproximativ de 50.000 (cincizecemii) de metri patrati si va cuprinde, printre altele:

a) Spatii Comerciale de Tip Ancora reprezentate de (i) un hypermarket (cu o suprafata inchiriabila de aproximativ 10.100 (zeciiosuta) mp) si (ii) zona de divertisment si cinema (cu o suprafata inchiriabila de aproximativ 4.200 (patrumiidouasute) mp) si (iii) spatii comerciale cu suprafete mai mari de 600 (sasesute) mp individual sau a caror suprafata insumata depaseste 600 (sasesute) mp - in cazul Locatarilor membri ai aceluiasi grup (denumite in cele ce urmeaza „Spatii Comerciale de tip Ancora”

b) o galerie cu o suprafata inchiriabila de aproximativ 18.000 (optsprezecemii) mp (denumita in cele ce urmeaza „Galeria Comerciala”). Galeria Comerciala va consta din spatii comerciale cu suprafete individuale mai mici de 600 (sase sute) mp si

c) Spatii si Parti Comune.

„**CHELTUIELILE PRIVIND SERVICIILE COMUNE**” inseamna valoarea rezultata din urmatoarea formula de calcul:

$Cota\ aferenta\ Spatiului\ Inchiriat) \times (Valoarea\ totala\ a\ Costurilor\ privind\ Serviciile\ Comune)$, unde

Cota aferenta Spatiului Inchiriat reprezinta raportul dintre suprafata totala a Spatiului Inchiriat si suprafata totala inchiriata a Galeriei Comerciale, in masura in care Locatarul nu a optat pentru o alta modalitate de distribuire a Cheltuielilor privind Serviciile Comune.

„**CHIRIA**” reprezinta suma pe care Locatarul o plateste Locatarului potrivit prezentului Contract pentru folosinta Spatiului Inchiriat.

„**DATA INAUGURARII**” reprezinta data la care Spatiul Inchiriat va fi deschis pentru public.

„**DATA PREDARII**” reprezinta data stabilita conform Clauzei 4.1 din Sectiunea I la care Locatarul are obligatia de a-i preda Spatiul Inchiriat Locatarului si la care Locatarul are obligatia de a prelua Spatiul Inchiriat de la Locatar in conformitate cu Clauza 4A din prezenta Sectiune II.

„**DATA SCADENTA**” reprezinta data de 01 (intai) ale fiecarei luni calendaristice.

„**DATA SEMNARII**” reprezinta data semnarii prezentului Contract.

„**DURATA CONTRACTULUI**”/”**DURATA**” are sensul descris in Clauza 3 Sectiunea I, asa cum acesta este detaliat in Clauza 3 din prezenta Sectiune II.

„**EXERCITIU FINANCIAR**” inseamna perioada cuprinsa intre 01 ianuarie si 31 decembrie sau o alta perioada

determinata la libera alegere de catre Locator si notificata Locatarului.

„PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE” inseamna procesul-verbal de receptie ce urmeaza a fi semnat de Parti la Data Predarii, in forma atasata in Anexa 4.

„REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARA” inseamna unul sau mai multe seturi de reguli si reglementari scrise referitoare la Centrul Comercial stabilite de Locator (anexate la prezentul Contract ca Anexa 3) si furnizate Locatarului pentru a fi respectate tot timpul de catre acesta, dupa cum ar putea fi modificat periodic in mod unilateral in scris de catre Locator, sau schimbat pentru a implementa toate reglementarile aplicabile pentru Centrul Comercial.

„SPATII SI PARTI COMUNE” inseamna in mod colectiv „Spatiile Comune Interioare” si „Spatiile Comune Exterioare”.

„SPATIILE COMUNE INTERIOARE” inseamna toate Traseele de Utilitati, toate echipamentele si toate acele zone situate in cladire care nu sunt inchiriate si care nu deservesc exclusiv un singur Locatar, si care includ, fara a se limita la, urmatoarele:

- a) scari, pasaje, coridoare, zone de tranzit, intrari si iesiri, porti, holuri, zone de incarcare si descarcare, precum si alte zone amenajate pentru trecerea libera a persoanelor si/sau a marfurilor;
- b) instalatii si sisteme de climatizare, sisteme electrice, sisteme de telefonie, radio intern, sisteme de conducte si instalatii de toate tipurile, precum si toate si orice alte tipuri de sisteme care cuprind o parte a cladirii si/sau care deservesc cladirea si/sau utilizatorii acesteia;
- c) toalete publice, zone de recreere publica si de divertisment;
- d) zone si sisteme de semnalizare, informare si publicitate;
- e) acoperisuri, subsol, coridoare de serviciu, camere de serviciu, camere pentru transformatoare de putere, centrale telefonice, precum si orice alte camere si zone care deservesc toate sau oricare dintre sistemele care opereaza in cladire;
- f) pereti si ferestre exterioare, fundatii, coloane de constructii, scari, coridoare, intrari si iesiri;
- g) orice alt spatiu in interiorul cladirii, destinat utilizarii publicului larg.

„SPATIILE COMUNE EXTERIOARE” inseamna toate acele zone situate in afara incintei cladirii, destinate utilizarii in comun de catre toti Locatarii si/sau de catre publicul larg, cu exceptia celor inchiriate, aferente uzului comun, si care vor include, printre altele, urmatoarele:

- a) drumuri interioare, insule de trafic, drumuri de acces, sisteme de iluminat, instalatii si echipamente;
- b) facilitati de parcare in aer liber;
- c) zone de tranzit, zone de incarcare si descarcare, trotuare;
- d) zone si sisteme de semnalizare, informare si publicitate exterioara etc.

„SPATIUL INCHIRIAT” are sensul descris in Clauza 1 din Sectiunea I, asa cum este detaliat in Clauza 1 din Sectiunea II, identificat doar in scop de informare in Anexa 2.

„TRASEELE UTILITATILOR” inseamna toate canalele, firele, cablurile, conductele, fluxurile de canalizare, rigole, tevi de evacuare, jgheaburi, tuburi, instalatii electrice si orice alte canale conducatoare.

„ZI LUCRATOARE” inseamna orice zi (alta decat sambata sau duminica sau sarbatorile publice) in care bancile din Romania sunt deschise publicului pentru operatiuni comerciale.

INTERPRETARE:

- (i) Acolo unde este necesar, cuvintele folosite la singular vor include si pluralul si vice versa. Cuvintele la genul masculin vor include si genul feminin, iar cuvintele la genul feminin vor include si genul masculin. Trimiterile la orice persoana vor fi considerate ca fiind facute si la succesorii sau cesionarii autorizati ai acesteia.
- (ii) Orice referinta la „scris” sau „in scris” include orice forma de reproducere a cuvintelor vizibila si de durata si va exclude comunicarea prin e-mail.
- (iii) Orice obligatie din prezentul Contract care trebuie indeplinita intr-o zi care nu este o Zi Lucratoare va fi amanata pana la prima Zi Lucratoare care urmeaza.
- (iv) Cuvintele „altele”, „cum ar fi” sau „inclusiv” nu contin niciun fel de limitari.

1. OBIECTUL CONTRACTULUI / SPATIUL INCHIRIAT

1.1. Locatorul acorda un drept de folosinta si inchiriaza Spatiul Inchiriat Locatarului exclusiv si doar in scop comercial pe parcursul Duratei Contractului, iar Locatarul incheie prezentul Contract in scopul desfasurarii Activitatii in Spatiul Inchiriat, obligandu-se in schimb sa achite catre Locator obligatiile financiare enumerate in Clauza 5 din Sectiunea I si orice alte costuri potrivit prezentului Contract.

1.2. Locatarul va detine liber si netulburat Spatiul Inchiriat numai pentru desfasurarea Activitatii pe Durata Contractului, cu conditia de a plati integral si la timp toate sumele datorate in conformitate cu prezentul Contract si de a-

si indeplini toate celelalte obligatii contractuale si legale.

1.3. Locatarul va avea de asemenea dreptul neexclusiv (ce va fi exercitat in comun cu Locatorul si cu toate persoanele care beneficiaza de drepturi similare) in conditiile si termenii prezentului Contract de Inchiriere de a utiliza Spatiile si Partile Comune desemnate de Locator pentru utilizarea de catre Locatarii Centrului Comercial, inasa Locatarul nu le va obstructiona in niciun mod si nici nu va impiedica in nici un fel accesul in si din Centrul Comercial.

1.4. Partile inteleg prin prezentul ca Spatiul Inchiriat este indicat doar in scop de informare in Anexa 2, fiind agreat faptul ca locatia si numerele spatiilor se pot schimba pe parcursul transformarilor interne rezultate din reamenajarea sau reorganizarea Centrului Comercial sau datorate unor aspecte exterioare ce pot aparea pe durata executarii prezentului Contract, aceste modificari fiind supuse acordului Locatarului. Locatorul va notifica Locatarul cu 15 (cincisprezece) zile inainte de producerea unei asemenea schimbari/relocari. Aparitia situatiei de mai sus il obliga pe Locatar ca in termen de 15 (cincisprezece) zile de la data primirii instiintarii privind relocarea sa incheie cu Locatorul un act aditional la prezentul Contract, in aceleasi conditii si termene chiar si in situatia in care noul spatiu inchiriat are alta suprafata decat Spatiul Inchiriat initial caz in care toate costurile vor ramane neschimbate. Eventualele costuri suplimentare ce pot reiesi din noua suprafata in urma relocarii Locatarului vor fi suportate de Locator.

2. UTILIZAREA SPATIULUI INCHIRIAT

2.1. Spatiul Inchiriat va fi utilizat exclusiv pentru Activitatea autorizata.

2.2. Orice schimbare in tipul de activitate desfasurata de catre Locatar in Spatiul Inchiriat si/sau schimbarea titlaturii/numelui sub care Locatarul opereaza Spatiul Inchiriat vor putea fi facute numai cu acordul prealabil scris al Locatarului.

2.3. Locatarul declara si garanteaza ca are dreptul de a utiliza in mod valabil titlatura si/sau numele mentionat(e) in Clauza 2.1 din Sectiunea I si orice elemente grafice legate de acestea. De asemenea in cazul in care isi exprima acordul in acest sens, Locatarul poate pune la dispozitia Locatarului la cererea acestuia, iar Locatorul va avea dreptul de a utiliza, in mod liber si fara niciun fel de pretentii din partea Locatarului, sigla sau logo-ul acestuia din urma, precum si orice alte elemente de identitate vizuala, in vederea promovarii Centrului Comercial si care poate fi folosit in orice eveniment de marketing organizat de Locator.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul Contract este incheiat pentru o perioada fixa de inchiriere a Spatiului Inchiriat prevazuta in Clauza 3 din Sectiunea I, calculata incepand cu Data semnarii procesului verbal de predare-primire a Spatiului.

3.2. Partile convin in mod irevocabil prin prezentul ca pe tot parcursul Duratei Contractului, cu exceptia situatiei prevazute de Clauzele 4.4 si 19.1 de mai jos, Locatarul nu are dreptul de a denunta unilateral Contractul. In cazul in care Locatarul va denunta unilateral Contractul sunt aplicabile dispozitiile Clauzei 19.6 din prezenta Sectiune II. In plus, Partile convin in mod expres ca prevederile tacitei relocatiuni nu sunt aplicabile acestui Contract.

3.3. In cazul in care Locatarul doreste sa reinchirieze Spatiul Inchiriat dupa expirarea Duratei Contractului va trebui sa comunice intentia in scris Locatarului cu cel putin 30 (treizeci) zile inainte de expirarea acesteia.

3.4. Daca nu se ajunge la o intelegere in legatura cu noii termeni si conditii contractuale pana cel mai tarziu cu 10 (zece) zile inainte de expirarea Duratei, Contractul va inceta la expirarea Duratei, iar Locatorul va fi autorizat sa inchirieze Spatiul Inchiriat oricarui tert, in termenii si conditiile convenite cu un astfel de tert, inclusiv, inasa fara limitare, pentru o chirie care poate fi inferioara fata de Chiria stabilita potrivit prezentului Contract. Pentru evitarea oricarui dubiu Locatorul nu va acorda Locatarului niciun drept de preferinta cu privire la Spatiul Inchiriat.

4. DATA INAUGURARII

A. INAUGURAREA SPATIULUI INCHIRIAT

4.1. Locatorul va stabili, dupa propria sa apreciere Data Inaugurarii in intervalul de timp specificat in Clauza 4.2 din Sectiunea I.

4.2. Locatorul va decide asupra Datei Inaugurarii si asupra Datei Predarii si va notifica Locatarul in legatura cu ziua exacta a Datei Predarii in avans.

B. PREDAREA SPATIULUI INCHIRIAT

4.3. Locatarul declara ca a vizitat amplasamentul si a examinat toate desenele si documentatia tehnica aflate anexa la prezentul Contract, le-a inteles si prin urmare detine toate informatiile si documentele cu privire la caracteristicile

Spatiului Inchiriat, inainte de semnarea prezentului Contract si este de acord cu aceste caracteristici.

4.4. In cazul in care Locatarul nu este prezent la Data Predarii stabilita in conformitate cu prevederile prezentului Contract, Locatorul va avea dreptul de a opta, unilateral, pentru una din urmatoarele actiuni, fara ca prin aceasta sa fie afectate oricare dintre celelalte drepturi ale Locatarului:

(i) sa notifice Locatarul cu privire la o noua data a predarii. In situatia in care Locatarul nu este prezent la Data Predarii astfel stabilita, preluarea Spatiului Inchiriat va fi considerata ca fiind acceptata de catre Locatar fara niciun viciu/ nicio deficiente si va fi inregistrata in Procesul-Verbal de Predare Primire care va fi semnat de catre Locator in numele Locatarului;

(ii) sa rezilieze Contractul in conditiile Clauzei 19.2 din prezenta Sectiunea II, neprezentarea Locatarului la Data Predarii fiind considerata un Caz de Neexecutare din Partea Locatarului.

4.5. La Data Predarii, suprafata Spatiului Inchiriat va fi mentionata in Procesul-Verbal de Predare - Primire.

4.6. Masurarea Spatiului Inchiriat se bazeaza pe regulile internationale de stabilire a suprafetei brute de inchiriat, insemnand ca suprafata totala a Spatiului Inchiriat va fi masurata: i) de la axa mediana a peretilor despartitori dintre Spatiul Inchiriat si alte spatii inchiriate, ii) de la limita exterioara a peretilor periferali exteriori, care separa Spatiul Inchiriat de exterior sau de alte spatii, precum Spatiile si Partile Comune, respectiv iii) de la linia exterioara a fatadei/vitrinei Spatiului Inchiriat. Amprenta la sol a stalpilor de rezistenta interiori, coloane structurale si orice partitii sau separari/pereti despartitori din cadrul Spatiului Inchiriat sunt incluse in aria Spatiului Inchiriat. O marja de variatie acceptabila de (+)/(-) 5 (cinci)% va fi permisa in ceea ce priveste suprafata masurata a Spatiului Inchiriat. Pentru evitarea oricarui dubiu, toate obligatiile de plata potrivit prezentului Contract, vor fi calculate in functie de suprafata Spatiului Inchiriat, astfel cum este masurata de Locator la Data Predarii si mentionata in Procesul-Verbal de Predare - Primire.

4.7. Predarea Spatiului Inchiriat va avea loc pe baza Procesului-Verbal de Predare-Primire, semnat de ambele Parti (cu exceptia cazului prevazut in Clauzei 4.4(i) de mai sus), prin care Locatarul confirma ca a preluat Spatiul Inchiriat in stare adecvata/conditii normale de folosinta, in conformitate cu prevederile prezentului Contract.

4.8. Locatorul va remedia deficientele/viciile specificate in Procesul-Verbal de Predare-Primire intr-o perioada rezonabila de timp, in functie de natura deficientelor. Locatarul va permite Locatarului sa remedieze deficientele respective, fara a solicita vreo despagubire Locatarului.

4.9. Locatarul va permite contractantilor Locatarului accesul nerestricționat pentru a executa orice lucrare restanta la Spatiul Inchiriat.

4.10. Pentru evitarea oricarui dubiu, Partile inteleg ca o data cu predarea Spatiului Inchiriat in conformitate cu prezenta Clauza, Locatorul a transmis posesia asupra Spatiului Inchiriat precum si toate drepturile si obligatiile aferente conform Contractului.

5. CHIRIA

5.1. Locatarul datoreaza Locatarului in conformitate cu prezentul Contract, Chiria in quantumul specificat in Clauza 5.1 din Sectiunea I din prezentul Contract.

6. CHELTUIELILE PRIVIND SERVICIILE COMUNE

6.1. In plus fata de Chirie, Locatarul este obligat sa plateasca Cheltuielile privind Serviciile Comune.

6.2. Locatarul si/sau Administratorul Centrului va fi indreptatit sa perceapa taxe pentru orice servicii aditionale care nu sunt cuprinse in Cheltuielile privind Serviciile Comune prevazute in prezentul Contract, daca aceste servicii sunt solicitate de catre Locatar si aprobate de catre Locator, pe baza consumului lunar al Locatarului a acestor servicii, la un nivel agreeat in scris de catre Parti anterior consumului de servicii.

6.3. Contabilitatea Cheltuielilor privind Serviciile Comune va fi pastrata pe principiul „open book”/in mod transparent, iar modul de calcul poate fi pus la dispozitia Locatarului, la cererea sa expresa.

7. UTILITATI

7.1. In plus fata de Chirie si Cheltuielile privind Serviciile Comune, Locatarul va plati costul consumului de utilitati din Spatiul Inchiriat, si anume consumul de electricitate (denumite in cele ce urmeaza „Utilitatile”).

7.2. Locatarul va instala pe propria cheltuiala orice contor solicitat de Locator sau Locatar pentru oricare dintre Utilitati. Contoarele se vor citi de catre Locator fie direct, fie prin intermediul sistemului BMS al Centrului Comercial. In cazul in care oricare dintre Utilitati nu este contorizata separat in Spatiul Inchiriat si este in schimb furnizata in comun, Locatarul va determina in mod rezonabil partea Locatarului din Utilitatile astfel furnizate. Locatarul nu va incheia un

contract separat pentru furnizarea acestora fara acordul prealabil scris al Locatarului.

7.3. Costurile privind Utilitatile vor fi platite de catre Locatar in termen de 30 (treizeci) zile de la primirea facturii transmise de Locator in acest sens.

7.4. In cazul in care Locatarul va incheia un contract direct cu furnizorii de utilitati publice Locatarul va plati direct furnizorilor toate costurile aferente Utilitatilor furnizate.

7.5. Locatarul intelege si este de acord ca Locatorul nu este raspunzator pentru daunele cauzate de intreruperea furnizarii de Utilitati de catre furnizorii publici.

8. **INDEXAREA - Nu se aplica.**

9. **PLATI**

9.1. **Prevederi generale**

9.1.1. Toate obligatiile de plata ale Locatarului, incluzand Chiria, Cheltuielile privind Serviciile Comune, costurile privind Utilitatile vor fi datorate incepand cu Data Predarii Spatiului Inchiriat.

9.2. **Facturarea**

9.2.1. Locatorul va emite si transmite Locatarului facturile relevante sau facturile proforma continand sumele lunare datorate conform prezentului Contract pentru serviciile prestate in luna anterioara pentru care este aferenta factura.

9.2.2. Locatorul poate opta pentru emiterea de facturi electronice in conformitate cu prevederile din Codul Fiscal. Locatarul intelege si accepta in mod expres acest lucru. Facturile electronice vor fi comunicate la adresele de email indicate de Locatar conform Clauzei 9.1 din Sectiunea I.

9.2.3. Locatarul intelege ca plata oricaror sume potrivit prezentului Contract este datorata si scadenta in baza prevederilor cuprinse in acesta si se obliga sa le achite doar daca a primit facturile aferente.

9.3. **Efectuare Plati**

9.3.1. Toate sumele datorate in baza prezentului Contract vor fi achitate prin transfer bancar, in conturile bancare comunicate de catre Locator, si anume

9.3.2. Data platii sumei respective de catre Locatar va fi considerata data la care contul Locatarului a fost creditat cu suma aferenta.

9.3.3. Chiria, Cheltuielile privind Serviciile Comune si Utilitatile, datorate lunar, in conformitate cu prezentul Contract sunt platibile lunar, la Data Scadenta pentru luna pentru care este efectuata plata.

9.3.4. Pentru fractiile de luna, plata Chiriei, a Cheltuielilor privind Serviciile Comune si a Utilitatilor se va face raportat si recalculat la numarul exact de zile din luna respectiva.

4. **Curs Valutar**

9.4.1. Platile se vor face in Lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,44 Lei, curs ce s-a avut in vedere la intocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al institutiei Locatarului pentru anul 2016.

9.4.2. Se clarifica faptul ca pentru anii urmasori, platile se vor face in lei la cursul de schimb Euro/Leu avut in vedere la intocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al Locatarului pentru fiecare dintre anii respectivi. La inceputul fiecarui an bugetar Locatarul va transmite Locatorului o notificare cu privire la noul curs Euro stabilit pentru anul respectiv. Pentru evitarea oricarui dubiu, pana la data la care Locatarul va notifica Locatorul cu privire la noul curs Euro, acesta va datora si achita catre Locator platile conform cursului Euro stabilit pentru anul precedent.

9.5. **TVA**

9.5.1. Toate sumele datorate de Locatar in baza prezentului Contract nu includ TVA. Locatarul ia la cunostinta faptul ca Locatorul a optat pentru taxarea activitatii de inchiriere, si se obliga sa achite TVA-ul legal aplicabil in plus pentru toate sumele datorate conform acestui Contract in conformitate cu prevederile legale.

9.6. **Deduceri, Compensari**

9.6.1. Locatarul nu are dreptul, fara acordul Locatorului, sa exercite niciun drept de refuz de plata, de reducere sau de compensare cu privire la Chirie sau oricare alte plati datorate in baza prezentului Contract. Locatarul intelege si accepta in mod expres aceasta prevedere contractuala.

9.6.2. Partile convin prin prezentul Contract ca Locatorul va aloca, la libera sa alegere, sumele primite de la Locatar pentru stingerea oricarei obligatii scadente restante a Locatarului si va efectua, prin urmare, imputatia platii, Locatarul renuntand in acest fel la indicarea expresa a scopului/destinatiei sumelor platite respective („imputatia platii prin acordul partilor”). Locatarul intelege si accepta in mod expres aceasta prevedere contractuala.

10. **GARANTIA - Nu se aplica.**

11. **DREPTURI SI OBLIGATII ALE LOCATORULUI**

11.1. **Asigurarea Locatarului**

11.1.1. Incepand de la Data Predarii, Locatorul va incheia si mentine pe intreaga Durata:

- (i) asigurare a proprietatii acoperind riscurile pe care le poate considera, la libera sa alegere, necesare in legatura cu Centrul Comercial;
- (ii) asigurare publica de raspundere civila si de raspundere fata de terti;
- (iii) asigurare de risc financiar (asigurare pentru intreruperea activitatii/pierdere de profit).

11.1.2. Toate costurile inregistrate de Locator pentru o astfel de asigurare vor fi suportate de Locatar fiind incluse in Cheltuielile privind Serviciile Comune.

11.2. **Furnizarea serviciilor**

11.2.1. Sub rezerva platii de catre Locatar a Cheltuielilor privind Serviciile Comune in intregime si la timp, Locatorul va depune toate eforturile rezonabile care pot fi pretinse in conformitate cu principiile unei bune administrari, in vederea furnizarii unor servicii corespunzatoare, incluzand:

- (i) intretinerea, repararea, conservarea, protejarea si decorarea Spatiilor si Partilor Comune aferente Centrului Comercial;
- (ii) intretinerea si repararea partilor din Traseele Utilitatilor care trec prin Spatiile si Partile Comune;
- (iii) asigurarea incalzirii si climatizarii centrale a Spatiilor Comune Interioare la temperaturile si pentru perioadele care pot fi considerate acceptabile in mod rezonabil, periodic, de catre Locator;
- (iv) furnizarea catre Locatar a apei necesare pentru climatizarea si incalzirea Spatiului Inchiriat in modul descris in Manualul de Amenajare;
- (v) mentinerea curateniei in Spatiile si Partile Comune si mentinerea acestora la standarde rezonabile si asigurarea unui iluminat corespunzator, acolo unde este cazul, in timpul programului, dupa cum este definit si specificat clar in Regulamentul de Ordine Interioara;
- (vi) echiparea si mentinerea toaletelor publice echipate in mod adecvat cu echipamente sanitare.

11.2.2. Locatorul nu va fi raspunzator fata de Locatar cu privire la:

- (i) orice defectiune sau intrerupere a oricaror servicii din cauza reparatiilor, intretinerii sau inlocuirii instalatiilor sau aparatelor sau a deteriorarii sau distrugerii acestora sau din cauza unei defectiuni mecanice sau de alta natura sau a unei functionari necorespunzatoare sau a unei cauze de inghetare sau a unei alte stari necorespunzatoare sau lipsei de combustibil, materiale sau mana de lucru sau din orice alta cauza care nu poate fi controlata de catre Locator, dar Locatorul va depune toate eforturile rezonabile pentru a relua furnizarea serviciilor respective in cel mai scurt timp posibil
- (ii) orice act, omisiune sau neglijenta a oricarei persoane care se angajeaza sa furnizeze servicii in baza unor contracte sau subcontracte incheiate cu Locatorul sau cu Administratorul Centrului.

11.3. **Drepturi speciale**

11.3.1. Urmatoarele drepturi sunt rezervate Locatarului si persoanelor sale autorizate:

- (i) sa ridice constructii (schele/scari) pentru accesul la Traseele de Utilitati, chiar daca acestea pot restrictiona temporar (72 de ore consecutive) accesul la sau exploatarea ori utilizarea Spatiului Inchiriat; si
- (ii) instalarea pe partea exterioara sau pe peretii principali din spate ai Spatiului Inchiriat (dar fara a bloca accesul in zona inchiriat) a oricaror elemente pe care Locatorul le considera necesare sau recomandabile.

11.4. **Accesul in Spatiul Inchiriat**

11.4.1. Locatarul ii va permite Locatorului, in mod rezonabil, in orice moment, pe baza unui preaviz transmis Locatarului (cu exceptia cazurilor de urgenta) sa intre in Spatiul Inchiriat pentru a examina si constata starea acestuia, sa isi exercite drepturile si sa isi protejeze interesele proprii in Spatiul Inchiriat, sa inspecteze, intretina, curete, repare, modifice, testeze, reinnoiasca sau inlocuiasca Traseele Utilitatilor si sa instaleze si efectueze racordari la orice Trasee de Utilitati din Spatiul Inchiriat, dar care nu il deservesc in mod exclusiv pe acesta.

11.4.2. In cazul in care Locatarul nu ii permite Locatorului accesul in Spatiul Inchiriat, acesta va fi raspunzator pentru orice prejudiciu adus Locatorului sau unui tert in urma acestei actiuni.

11.4.3. Daca Locatorul doreste sa reinchirieze sau sa vanda Spatiul Inchiriat, in totalitate sau in parte, sau daca prezentul Contract este reziliat sau Durata a expirat, Locatorul poate vizita Spatiul Inchiriat impreuna cu partile interesate in orice moment in cadrul programului de functionare.

12. DREPTURILE SI OBLIGATIILE LOCATARULUI

12.1. Utilizarea Spatiului Inchiriat

12.1.1. Locatarul va plati toate cheltuielile si taxele legate de amenajarea si functionarea Spatiului Inchiriat, precum si de Activitatea sa in cadrul Spatiului Inchiriat, inclusiv toate impozitele, redeventele, taxele si onorariile de obtinere a licentelor, autorizatiilor etc.

12.1.2. Locatarul este obligat sa respecte toate legile si regulamentele in legatura cu Spatiul Inchiriat, Spatiile si Partile Comune si va obtine si mentine in vigoare (la zi) toate licentele si autorizatiile necesare functionarii si desfasurarii activitatii comerciale in Spatiul Inchiriat, pe intreaga Durata a prezentului Contract.

12.1.3. Locatarul are obligatia de a respecta Regulamentul de Ordine Interioara al Centrului Comercial.

12.2. Daune si Despagubiri

12.2.1. Locatarul este raspunzator pentru daunele cauzate Spatiului Inchiriat, Centrului Comercial, Traseelor Utilitatilor, Spatiilor si Partilor Comune, sau oricaror alte parti sau spatii aferente, din culpa sa, a angajatilor, furnizorilor, sub-Locatarilor sai sau a oricarui contractant al sau.

12.2.2. Locatarul il va informa pe Locator imediat cu privire la daunele sau deficientele din Spatiul Inchiriat, Traseele Utilitatilor, Spatiile si Partile Comune si va intreprinde masurile rezonabile pentru reducerea pierderilor. O astfel de obligatie este independenta de obligatia Locatarului de a asigura reparatiile necesare.

12.2.3. Locatarul este raspunzator fata de Locator pentru daunele cauzate printre altele cladirii, usilor, podelelor, Traseelor Utilitatilor, Spatiile si Partile Comune, cailor de acces, ca urmare a livrarilor si preluarii de marfuri cu vehiculele proprii sau vehicule externe.

12.2.4. Locatarul este obligat sa repare toate deficientele care ii sunt imputate conform alineatelor sus-mentionate cauzate Spatiului Inchiriat. In caz contrar, Locatorul poate sa solicite, la libera sa alegere, unei alte societati de constructii sa remedieze deficientele si sa execute lucrarile necesare pe cheltuiala Locatarului.

Toate deficientele cauzate de catre Locatar Centrului Comercial, Traseelor Utilitatilor, Spatiilor si Partilor Comune, sau oricaror alte parti sau spatii aferente vor fi reparate de catre Locator pe cheltuiala Locatarului.

12.3. Asigurarea Locatarului

12.3.1. Locatarul intelege si accepta faptul ca asigurările incheiate de Locator nu acopera daunele aduse bunurilor situate in Spatiul Inchiriat respectiv salariatilor Locatarului si a oricaror terte parti care se afla in Spatiul Inchiriat.

12.3.2. Fara afectarea prezentului Contract, Locatarul, la libera sa alegere, poate achizitiona asigurari dupa cum este necesar in functie de activitatile de afaceri si de politica de management al riscului Locatarului.

12.3.3. Locatarul convine sa nu il tina responsabil pe Locator pentru pierderi financiare subsidiare, legate de intarzieri ale lucrarilor de constructii cauzate de riscurile asigurate.

12.3.4. In plus, Locatarul are urmatoarele obligatii in ceea ce priveste asigurarea Locatarului:

(i) sa plateasca, in conformitate cu cererea scrisa a Locatorului: (a) valoarea intregii fransize in conformitate cu polita de asigurare respectiva, in cazul oricaror actiuni sau inactiuni ale Locatarului cu privire la oricare dintre riscurile asigurate si (ii) orice majorare a primelor de asigurare, ca urmare a oricaror actiuni sau inactiuni ale Locatarului;

(ii) sa indeplineasca orice conditii mentionate in asigurarea Locatarului si orice cerinte ale asiguratorilor Locatarului;

- (iii) sa nu cauzeze incetarea oricarei polite de asigurare a Locatarului;
- (iv) sa notifice Locatorul cu privire la oricare risc asigurat in incinta Spatiului Inchiriat sau cu privire la oricare alt aspect care ar trebui in mod rezonabil notificat asiguratorilor Locatarului, imediat dupa ce Locatarul a luat la cunostinta de existenta unui asemenea risc.

12.3.5. Daca sumele asigurate potrivit oricarei asigurari a Locatarului nu pot fi recuperate partial sau total din vina Locatarului, acesta din urma va plati Locatarului, in baza unei cereri scrise, prejudiciul nerecuperat sau valoarea diferentelor, dupa cum va fi cazul.

12.4. Publicitatea Locatarului

12.4.1. Locatarul poate instala casete publicitare luminoase sau neluminoase numai in conformitate cu Manualul de Amenajare. Locatarul ii va prezenta Locatarului toate propunerile de instalatii publicitare cat mai curand posibil, dar, in orice caz, inainte de semnarea Procesului-Verbal de Predare-Primire, pentru aprobare scrisa.

12.4.2. La sfarsitul Duratei sau la incetarea Contractului, Locatarul trebuie sa indeparteze instalatiile publicitare pe propria cheltuiala in termen de 8 (opt) zile si este obligat sa readuca Spatiul Inchiriat la starea initiala, pe propria cheltuiala.

12.5. Declaratii si Garantii

12.5.1. Locatarul declara si garanteaza ca detine puterea deplina pentru a incheia un astfel de Contract care este obligatoriu pentru el. Reprezentantul Locatarului declara si garanteaza in nume propriu si pe proprie raspundere ca detine toate aprobarile necesare pentru a incheia prezentul Contract.

12.5.2. Locatarul declara si garanteaza ca este o institutie publica infiintata valabil, care functioneaza si este autorizata legal sa efectueze activitatea declarata, dupa cum se stabileste in prezentul Contract de Inchiriere, potrivit legilor din Romania.

13. SUB-INCHIRIERE SI CESIUNE

13.1. Locatarul nu va cesiona, in totalitate sau in parte, niciunul dintre drepturile sale in baza prezentului Contract si nu va subinchiria, sau nu va imparti cu cineva in totalitate sau in parte, Spatiul Inchiriat, fara acordul prealabil scris al Locatarului si in absenta achitarii anterioare a tuturor obligatiilor restante prin prezentul Contract de Inchiriere.

13.2. In cazul in care Locatorul este de acord cu sub-inchirierea, in totalitate sau in parte, a Spatiului Inchiriat, sau cu cesiunea drepturilor contractuale, Locatarul si cesionarul/sub-Locatarul vor fi tinuti raspunzatori in mod solidar si indivizibil, pentru toate obligatiile in baza prezentului Contract pe durata respectivei cesiuni/subinchirieri.

13.3. In cazul unei modificari intervenite cu privire la:

- (i) Reprezentantul legal al Locatarului,
- (ii) raspunderea personala a reprezentantului legal al Locatarului

Locatarul va notifica Locatorul, in scris, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la aparitie, despre astfel de circumstante, sau alte circumstante importante pentru relatia de inchiriere.

13.4. Locatorul poate cesiona, nova sau in orice alt mod transfera oricare si toate drepturile si obligatiile sale rezultand din prezentul Contract catre un tert (inclusiv cesiunea creantelor conform Contractului catre orice institutie financiara) iar Locatarul se declara in mod expres de acord cu aceasta prevedere.

13.5. Prezentul Contract va ramane valabil, in aceiasi termeni si aceleasi conditii, in cazul in care o parte sau intregul drept de proprietate asupra Centrului Comercial este transferat in orice mod unui tert printr-un act sau contract incheiat de Locator. Acesta se obliga sa il notifice pe Locatar cu promptitudine in legatura cu un astfel de transfer si sa se asigure ca drepturile si obligatiile Locatarului vor continua fara a fi afectate. In aceste conditii, Locatarul se obliga sa semneze, la cerere, orice documente si sa incheie orice contracte care ar fi necesare pentru ca orice cesiune, novatie sau transfer efectuate de Locator sa isi produca in totalitate efectele.

14. CLAUZA DE NEECLUSIVITATE

14.1. Prin prezentul Contract nu este acordata Locatarului niciun fel de exclusivitate si nu este instituita in sarcina Locatarului nicio obligatie de neconcurenta, prin urmare Locatorul va ramane liber sa hotarasca inchirierea spatiilor de inchiriat ale Centrului Comercial oricarui tert, indiferent de activitatea pe care o va desfasura respectivul tert.

15. LUCRARILE LOCATORULUI

15.1. Spatiul Inchiriat predat va include specificatiile tehnice mentionate in prezentul Contract.

15.2. Locatorul are dreptul:

- (i) sa construiasca pe, extinda, modifice, mentina, repare, inlocuiasca si reinnoiasca orice alta parte sau parti ale Centrului Comercial (inclusiv Spatiile si Partile Comune) si orice terenuri sau cladiri adiacente ale Locatorului, inclusiv extinderea Galeriei Comerciale etc;
- (ii) sa opereze modificarile pe care le considera rezonabile in proiectarea Centrului Comercial; si
- (iii) sa schimbe utilizarea, opreasca sau controleze accesul in Spatiile si Partile Comune, dupa cum considera oportun, chiar daca acest lucru poate impiedica, afecta sau interveni in confortul sau accesul in Spatiul Inchiriat, cu conditia ca, in cazul Centrului Comercial, sa fie disponibile intotdeauna mijloace de acces rezonabile in Spatiul Inchiriat.

15.3. Locatorul poate, de asemenea, efectua lucrari de intretinere, reparatii sau modificari in Spatiul Inchiriat, cu acordul Locatarului, in masura in care astfel de lucrari sunt necesare. Astfel de cheltuieli vor fi rambursate Locatarului la prima lui cerere, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la facturare. Locatarului nu ii este permis sa impiedice astfel de lucrari si va mentine Spatiul Inchiriat accesibil pentru realizarea acestora. In cazul in care nu va indeplini acest lucru, Locatarul va despagubi Locatorul pentru toate daunele rezultate.

16. INTRETINERE SI REPARATII

16.1. Locatarul va pastra Spatiul Inchiriat intr-o conditie buna si in stare de functionare, in conformitate cu Regulamentul de Ordine Interioara si, in conformitate cu utilizarea prevazuta, va repara, moderniza si/sau remodela fatada si finisajele interioare ale Spatiului Inchiriat, astfel incat sa fie in conformitate cu designul prototip al magazinului Locatarului din momentul respectiv si cu tendintele de design si caracteristicile stabilite de Locator pentru fatadele din Centrul Comercial.

16.2. Locatarul se angajeaza sa repare pe costul si cheltuiala sa, si fara intarziere, orice defect/prejudiciu/dauna/stricaciune cu privire la Spatiul Inchiriat produse din culpa sa si care sunt in sarcina sa dar fara a se limita la, dotarile, instalatiile, accesoriile tehnice (de exemplu, tevi, cabluri, sistem electric sistemul A/C, rooftop sau pompa de caldura, dupa caz). Pentru evitarea oricarui dubiu, Locatarul este responsabil pentru intretinerea si repararea Spatiului Inchiriat si este obligat sa efectueze toate reparatiile produse din culpa sa, cu exceptia elementelor structurale ale cladirii (spre exemplu: pereti exteriori, pereti de sustinere). Aceasta exceptie nu este aplicabila in cazul in care Locatarul este raspunzator de prejudiciul produs.

16.3. In cazul in care Locatarul nu isi indeplineste obligatiile care ii revin conform Clauzelor 16.1 si 16.2 de mai sus, intr-un termen rezonabil notificat de catre Locator, Locatorul poate contracta o societate pentru a efectua lucrarile necesare pe cheltuiala Locatarului, cheltuieli care vor fi rambursate Locatarului la prima sa cerere, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la facturare.

16.4. Locatorul este responsabil pentru:

- (i) intretinerea si repararea Spatiilor si Partilor Comune;
- (ii) repararea tuturor elementelor structurale ale cladirii (ex: acoperis, pereti, pereti de sustinere).

Pentru evitarea oricarui dubiu, toate costurile suportate de catre Locator pentru astfel de lucrari vor fi refacturate Locatarului fiind incluse in Cheltuielile privind Serviciile Comune.

16.5. Intreruperea activitatii Spatiului Inchiriat, din cauza lucrarilor de renovare, reparatii sau mentenanta, nu afecteaza obligatia Locatarului de a plati chiria si toate celelalte costuri si cheltuieli prevazute de acest Contract daca aceasta intrerupere nu depaseste o perioada de 48 de ore consecutive. In cazul in care intreruperea activitatii din culpa Locatarului va persista pe o perioada mai mare de 48 de ore consecutive de la producerea ei, Partile convin reducerea proportionala a sumelor datorate prin prezentul Contract pentru perioada intrerupta.

17. DETERIORAREA SAU DISPARITIA SPATIULUI INCHIRIAT

17.1. Daca Spatiul Inchiriat este deteriorat in urma unui risc asigurat si devine in intregime inutilizabil pe o perioada neintrerupta de 2 (doua) saptamani, Locatarul nu va datora chiria sau celalate cheltuieli prevazute in prezentul contract pe toata perioada intreruperii activitatii daca aceasta perioada depaseste 48 de ore consecutive iar Locatorul poate (la alegerea sa) sa repare daunele in momentul:

- (i) inchiderii dosarului de investigare al asiguratorului;
- (ii) platii integrale de catre compania de asigurari a unei sume care sa acopere in intregime reparatia sau reconstructia Spatiului Inchiriat sau a Centrului Comercial, dupa caz, si

(iii) obtinerii tuturor autorizatiilor necesare legale (autorizatia de construire, printre altele).

17.2. Daca Spatiul Inchiriat este deteriorat in urma unui risc asigurat si nu mai poate fi folosit, in totalitate, pe o perioada continua mai lunga de 30 (treizeci) de zile, fara culpa Locatarului, Locatarul nu poate cere Locatarului niciun fel de daune interese, dar are dreptul sa solicite rezilierea prezentului Contract sau sa solicite reducerea Chiriei intr-o proportie corecta (stabilita de Locator), in conformitate cu natura si proportiile daunei, pana la prima data dintre urmatoarele date, la care:

(i) Spatiul Inchiriat va fi, din nou, corespunzator pentru ocupare si utilizare; sau

(ii) Centrul Comercial este suficient restaurat astfel incat Locatarul sa isi poata inlocui lucrarile (si orice alte modificari si imbunatatiri care au fost operate anterior in Spatiul Inchiriat).

17.3. In cazul in care Locatarul provoaca incendii sau orice alte riscuri asigurate, dispozitiile Clauzei 17.2 de mai sus nu sunt aplicabile, iar pe langa orice alte reparatii la care Locatarul are dreptul, sa incaseze Chiria si toate celelalte costuri potrivit prezentului Contract, pentru intreaga perioada ramasa din Durata, indiferent de perioada in care activitatea Locatarului este intrerupta ca urmare a producerii acestor riscuri.

17.4. Daca, dupa 6 (sase) luni de la deteriorarea sau distrugerea Spatiului Inchiriat sau a oricaror Spatii si Parti Comune care sunt necesare in mod rezonabil pentru utilizarea sau accesul in Spatiul Inchiriat in conformitate cu prezentul Contract, Spatiul Inchiriat este inca impropriu pentru a fi utilizat din cauza deteriorarii in urma unui risc asigurat, Locatarul are dreptul sa relice Locatarul conform Clauzei 1.4 din prezenta Sectiune II sau poate rezilia Contractul in orice moment, de plin drept, fara somatie, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate prealabila, in simpla declaratie unilaterala de reziliere, comunicata potrivit prezentului Contract.

17.5. Locatarul nu va formula nicio pretentie, obiectie sau interventie in hotararea Locatarului de a efectua astfel de lucrari in afara Spatiului Inchiriat. De asemenea, Locatarul poate hotari periodic cu privire la oportunitatea acestor lucrari, la alegerea sa absoluta, iar Locatarul ii va permite Locatarului sa intre si sa stea in Spatiul Inchiriat, daca acest lucru este necesar in scopul unor astfel de lucrari.

18. RESTITUIREA SPATIULUI INCHIRIAT

18.1. La incetarea Contractului in orice mod, Locatarul este obligat sa restituie Spatiul Inchiriat Locatarului liber de orice drepturi ale tertilor, impreuna cu toate seturile de chei la expirarea Duratei sau in termen de 5 (cinci) zile de la data incetarii din orice alt motiv a Contractului - in bune conditii cu exceptia uzurii normale, si exceptand bunurile mobile apartinand Locatarului si anume 3 birouri, 1 aparat de aer conditionat LDK, 2 chei, 1 contor electric.

18.2. La inapoierea Spatiului Inchiriat, ambele Parti vor semna un proces-verbal privind starea Spatiului Inchiriat si precizandu-se fiecare obiect/imbunatatire care trebuie inlaturat(a), inlocuit(a) sau innoit(a) de catre Locatar, precum si obiectele ce vor ramane in Spatiul Inchiriat, conform deciziei Locatarului.

18.3. Ca regula generala, Locatarul va indeparta constructiile sau imbunatatirile pe care le-a efectuat, cu exceptia cazului in care Locatarul isi exercita in mod expres intentia de a le pastra, intelegandu-se insa ca Partile convin in mod expres asupra faptului ca Locatarul ii va datora Locatarului o suma totala de 100 Euro pentru articolele si/sau imbunatatirile pastrate. Daca Locatarul nu isi indeplineste obligatia de a indeparta articolele/imbunatatirile specificate, Locatarul poate dispune indepartarea lor pe cheltuiala Locatarului.

18.4. Locatarul are obligatia de a plati Locatarului, pentru perioada dintre expirarea Duratei sau incetarea Contractului si predarea efectiva a Spatiului Inchiriat catre Locator (respectiv perioada de 5 (cinci) zile mentionata in Clauza 18.1 de mai sus), o compensatie financiara egala cu Chiria lunara, Cheltuielile privind Serviciile Comune si costurile cu Utilitatile, ajustata prorata cu numarul de zile necesare pentru eliberare Spatiului Inchiriat. Compensatia financiara va fi datorata si platibila de catre Locatar pe baza facturii emise de Locator, in termen de 5 (cinci) zile de la emiterea facturii.

19. INCETAREA CONTRACTULUI

19.1. Fara a aduce atingere celorlalte obligatii care decurg din prezentul Contract, Contractul inceteaza in urmatoarele cazuri:

(i) la expirarea Duratei;

(ii) prin acordul Partilor;

(iii) prin denuntare unilaterala cu o notificare trimisa cu 30 (treizeci) de zile in prealabil;

(iv) in situatiile prevazute de Clauzele 4.4, 17.2 si 17.4 din prezenta Sectiune II.

19.2. Locatarul are dreptul de a rezilia unilateral Contractul conform Clauze 19.3 de mai jos, in cazul in care Locatarul si-a incalcat una din obligatiile prevazute in prezentul Contract (fiecare denumit in continuare „Caz de Neexecutare din partea Locatarului”), inclusiv, dar fara a se limita la:

- (i) Locatarul nu isi indeplineste vreuna dintre obligatiile de plata, respectiv de raportare care ii revin, conform termenilor si conditiilor prevazute in prezentul Contract, inclusiv, Chirie, Cheltuielile privind Serviciile Comune, Utilitati si daca aceste obligatii nu sunt indeplinite in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Locator in acest sens;
- (ii) Locatarul nu isi indeplineste obligatiile in legatura cu predarea Spatiului Inchiriat, dupa cum se descrie in Clauza 4.B din prezenta Sectiune II;
- (iii) Locatarul nu se prezinta la Data Predarii sa preia Spatiul Inchiriat sau refuza sa il preia;
- (iv) Locatarul foloseste Spatiul Inchiriat sau parti din acesta in alte scopuri decat Activitatea autorizata, fara acordul Locatarului, si nu a remediat aceasta situatie in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Locator in acest sens;
- (v) Locatarul a abandonat ori a eliberat Spatiul Inchiriat fara acordul Locatarului;
- (vi) Locatarul transfera, subinchiriaza sau cesioneaza dreptul de folosinta asupra Spatiului Inchiriat sau Contractul unui tert, fara acordul scris al Locatarului;
- (vii) Locatarul nu deschide Spatiul Inchiriat in termen de 2 (doua) zile de la data notificata pentru Inaugurarea centrului Comercial;
- (viii) Locatarul afecteaza sau deterioreaza structura Spatiului Inchiriat si/sau a Spatiilor si a Partilor Comune, dupa caz;
- (ix) Locatarul nu respecta obligatiile referitoare la asigurare sau nu respecta masurile legale de siguranta si prevenire in caz de incendiu, precum si orice alte obligatii legale care ii revin in legatura cu Spatiul Inchiriat, si nu a remediat acest aspect in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Locator in acest sens;
- (x) Locatarul nu isi indeplineste obligatia de a semna actul additional prevazut la Clauza 1.4 din prezenta Sectiune II sau nu isi indeplineste orice alta obligatie importanta in conformitate cu Contractul cu exceptia celor prevazute in cuprinsul prezentei Clauze, si in cazul in care o astfel de incalcare continua timp de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la notificarea scrisa in acest sens, transmisa Locatarului, perioada in care acesta nu repara respectiva incalcare.

19.3. Fara a prejudicia drepturile Locatarului conform Contractului, inclusiv dreptul de a cere despagubiri, in situatia aparitiei unui Caz de Neexecutare din Partea Locatarului, Locatarul are dreptul de a considera Contractul rezolvit de plin drept, fara somatie, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate prealabila, prin simpla declaratie unilaterala de reziliere comunicata Locatarului, fara sa fie necesara nicio notificare de intarziere, perioada de gratie, hotarare judecatoreasca sau orice alta formalitate legala. In acest sens, se agreeaza prin prezentul ca potrivit Art. 1038 alin. 4 din Noul Cod de Procedura Civila, Locatarul renunta in mod expres la notificarea prealabila de 30 (treizeci) astfel cum se mentioneaza in Art. 1038 alin. 3 si recunoaste in mod expres dreptul Locatarului de a recurge imediat la procedura de evacuare prevazuta de Capitolul II, Titlul XI din Noul Cod de Procedura Civila.

19.4. In cazul incetarii prezentului Contract, Locatarul va elibera Spatiul Inchiriat si il va inapoia Locatarului, in conformitate cu Clauza 18 de mai sus.

19.5. Ocuparea Spatiului Inchiriat dupa Incetare

19.5.1. Daca dupa expirarea Duratei sau dupa incetarea Contractului in conformitate cu prevederile prezentei Clauze, Locatarul continua sa foloseasca Spatiul Inchiriat sau orice parte din Spatiile si Partile Comune, acest lucru va fi interpretat ca o utilizare ilegala si, in orice caz, nu va prelungi Durata Contractului pentru o perioada nelimitata (tacita relocatiune), si nici nu va fi interpretat ca o reinnoire a prezentului Contract sau o acceptare a acestei ocupari de catre Locator. Mai mult, Locatarul ii poate solicita Locatarului sa elibereze Spatiul Inchiriat in orice moment.

19.6. In situatia incetarii Contractului din cauza unui Caz de Neexecutare din Partea Locatarului, acesta este obligat sa plateasca cu titlu de clauza penala potrivit Articolului 1538 din Codul Civil toate sumele reprezentand Chiria, Cheltuielile privind Serviciile Comune precum si orice alte costuri care ar fi fost datorate de acesta in baza prezentului Contract pentru restul Duratei.

20. NERESPECTAREA CONTRACTULUI SI PENALITATI

20.1. Locatarul va despagubi Locatarul, indiferent de gradul/masura neexecutarii, pentru toate actiunile, procedurile,

pretentiile, cererile, pierderile, costurile, cheltuielile, daunele si raspunderile (inclusiv orice raspundere si/sau pretentie aplicata pentru orice vatamare a oricarei persoane sau degradare a oricarui teren sau a altei proprietati), previzibile sau imprevizibile, de la Data Semnarii, care rezulta direct sau indirect in urma oricarei incalcarii a oricarei obligatii a Locatarului in baza prezentului Contract sau pentru starea si conditia ori folosirea Spatiului Inchiriat si a oricarei parti din Spatiile si Partile Comune sau pentru orice actiune sau omisiune a Locatarului sau a oricareia din persoanele sale autorizate, inclusiv orice administrator, angajat, precum si contractanti care lucreaza pentru Locatar, orice persoane autorizate in orice forma de acesta pentru a folosi sau avea acces in Spatiul Inchiriat sau in Centrul Comercial.

20.2. Nu este necesara nicio punere in intarziere in legatura cu angajarea raspunderii Locatarului sau aplicarea oricarei alte reparatii de care poate dispune Locatarul in baza prezentului Contract (daca nu este altfel stipulat in prezentul Contract).

Daca orice sume datorate de Locatar in baza prezentului Contract devin scadente, dar raman in intregime sau partial neplatite pentru o perioada mai mare de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la data scadentei, Locatarul va datora, si va plati la cererea Locatarului o penalizare stabilita in conformitate cu prevederile Art. 20 din Legea nr.72/2013 echivalentă cu o cotă procentuală de 0,03% pe zi de intarziere din valoarea Contractului până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor (stabilită la nivelul ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României plus 8 puncte procentuale).

20.3. Locatarul va avea dreptul de a aplica o penalizare contractuală, dupa cum este detaliat mai jos, in functie de clauza/obligatia contractuală incalcata, dupa cum urmeaza:

- (i) 50 (cincizeci) EURO / mp din Spatiul Inchiriat / zi de intarziere, pentru nedeschiderea Spatiului Inchiriat la Data Inaugurarii;
- (ii) 50 (cincizeci) EURO / fiecare zi de intarziere pentru fiecare incalcare a prevederilor Regulamentului de Ordine Interioara atestata de Administratorul Centrului datorata si scadenta dupa primirea unei notificari in acest sens, exceptand programul de lucru cu publicul care este diferit de cel stabilit in ROI.

20.4. In cazul in care Locatarul incalca oricare dintre obligatiile sale si nu se conformeaza notificarii Locatarului de a repara incalcare sau nu elibereaza Spatiul Inchiriat la sfarsitul Duratei sau la rezilierea Contractului, in plus fata de orice remediu de care poate dispune conform prezentului Contract, Locatarul va avea dreptul de a intreprinde oricare sau toate dintre urmatoarele actiuni:

- (i) sa opreasca alimentarea cu energie electrica, apa si gaz a Spatiului Inchiriat;
- (ii) sa intre in Spatiul Inchiriat, sa evacueze Locatarul, sa indeparteze bunurile acestuia, sa schimbe toate incuietorile si sa il impiedice pe Locatar sa intre in Centrul Comercial si/sau in Spatiul Inchiriat.

20.5. Partile convin prin prezentul Contract ca Locatarul nu va fi raspunzator fata de Locatar in ceea ce priveste:

- (i) daunele provocate de incendii, inundatii, furturi, alte infractiuni si degradari ale instalatiilor si ale altor piese de mobilier sau stocuri ale Locatarului;
- (ii) furturile si alte infractiuni care au loc in Spatiul Inchiriat sau in orice alte spatii inchiriate sau in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, inclusiv in locurile de parcare folosite de persoanele autorizate sau terti;
- (iii) comportamentele daunatoare ale altor Locatari, utilizatori, furnizori sau cumparatori din Centrul Comercial;
- (iv) intreruperea serviciilor de utilitati publice si a serviciilor comune, inclusiv incalzirea, ventilatia si sistemul de prevenire a incendiilor, cu exceptia intreruperilor care sunt cauzate de neglijenta grava a Locatarului;
- (v) eroarea sau intreruperea sistemului de securitate din cauza unei schimbari a furnizorului de servicii sau a unei omisiuni a serviciului de securitate angajat pentru Centrul Comercial, cu exceptia erorilor, avariilor sau a omisiunilor care sunt cauzate de neglijenta grava a Locatarului; si
- (vi) conduita neglijenta sau ilicita intentionata a unui tert care afecteaza Spatiul Inchiriat, Centrul Comercial sau locurile de parcare aferente.

20.6. Intreruperi ale activitatii

20.6.1. Intreruperile activitatii Centrului Comercial, din orice motiv, care nu sunt produse de catre Locatar, nu afecteaza obligatia de plata a Chiriei si a oricaror altor obligatii financiare potrivit prezentului Contract, in masura in care acestea pot fi indepartate intr-un termen de maximum 48 de ore consecutive. Pentru intreruperile ce depasesc termenul de 48 de ore consecutive, Locatarul va datora sumele ce deriva din prezentul Contract proportional cu perioada in care si-a desfasurat activitatea, pentru zilele in care a fost intrerupta Activitatea acordandu-se o reducere proportionala a costurilor. Locatarul are dreptul sa evacueze Centrul Comercial in timpul orelor de functionare zilnice din motive de siguranta si sa interzica accesul pe terenul Centrului Comercial.

20.6.2. Pentru evitarea oricarui dubiu, Locatarul poate pretinde reducerea proportionala a costurilor datorate potrivit Contractului in situatia prezentata la Clauza 20.6.1 de mai sus doar daca Locatarul este dovedit culpabil pentru intreruperea functionarii.

20.6.3. In orice caz, Locatarul nu va fi raspunzator pentru pierderea profitului de catre Locatar sau a altor pierderi ori daune indirecte.

21. EVENIMENT DE FORTA MAJORA

- 21.1. Inseamna orice imprejurare extraordinara pe care Partile nu o pot controla in mod rezonabil, care impiedica Partile sau pe una dintre ele sa isi indeplineasca obligatiile care ii revin in baza sau care rezulta din prezentul Contract, cu conditia ca respectiva imprejurare sa nu poata fi evitata, in ciuda prudentei, a previziunii si a efortului Partii afectate de astfel de circumstante. S-a convenit in mod expres ca Evenimentul de Forta Majora va include orice imprejurare care este dincolo de controlul rezonabil al Locatorului si care face imposibila prestarea serviciilor de catre Locator, fie din cauza lipsei de forta de munca necesara (inclusiv greve sau probleme de munca) si/sau lipsei de materiale, fie din cauza modificarilor legislatiei sau a ordinelor ori din cauza oricaror intarzieri nerezonabile peste termenul legal prevazut pentru emiterea de catre autoritatile competente a autorizatiilor Locatorului.
- 21.2. Partile la prezentul Contract nu vor fi raspunzatoare una fata de cealalta pentru incalcarea prezentului Contract in cazul in care o astfel de incalcare este rezultatul unui Eveniment de Forta Majora, cu conditia ca partea impiedicata de un astfel de eveniment sa nu se afle intr-o situatie de neindeplinire a obligatiilor care ii revin in baza prezentului Contract si ca, in lipsa unei astfel de neexecutari (in cazul in care Partea in culpa si-a indeplinit obligatiile la timp), evenimentul nu ar fi aparut.
- 21.3. Partea care invoca un Eveniment de Forta Majora va notifica de indata in scris cealalta Parte cu privire la incidenta respectivelor circumstante.
- 21.4. Daca Evenimentul de Forta Majora dureaza o perioada mai lunga de 4 (patru) luni sau in momentul in care se poate stabili in mod rezonabil ca Evenimentul de Forta Majora va depasi 4 (patru) luni, Partile vor purta negocieri si vor conveni asupra acelor modificari ale Contractului care sunt necesare in vederea permiterii Partilor sa continue executarea obligatiilor asumate prin Contract intr-un mod cat mai apropiat de intentia originala.

22. NOTIFICARI

- 22.1. Orice comunicare, corespondenta sau notificare in legatura cu prezentul Contract:
- trebuie sa fie in scris;
 - trebuie sa fie expediata catre persoanele indicate in Clauza 9 din Sectiunea I;
 - trebuie sa fie transmise prin fax sau prin e-mail sau personal sau printr-un serviciu de curierat, cu confirmare de primire sau scrisoare recomandata cu confirmare de primire, la adresa destinatarului, care este specificata in Clauza 9 din Sectiunea I sau la alta adresa notificata in prealabil de catre destinatar conform prevederilor prezentei Sectiuni II. Orice notificari comunicate potrivit prezentului Contract vor trebui in mod obligatoriu transmise si Administratorului Centurii, prin e-mailul acestuia, comunicat de Locator Locatorului la adresele mentionate in Clauza 9 din Sectiunea I.
- 22.2. Orice notificari sau corespondenta trimise potrivit prezentei Clauze vor fi considerate primite la data receptiei, sau daca receptia are loc in afara programului de lucru, notificarea sau corespondenta va fi considerata livrata in urmatoarea Zi Lucratoare. Orice notificare sau corespondenta efectuata cu evidenta livrarii sau printr-un serviciu de posta cu confirmare va fi considerata efectuata la data semnarii dovezii de primire sau a primirii respectivei confirmari. Orice notificari sau corespondenta purtata prin fax sau e-mail va fi considerata primita la momentul confirmarii electronice a livrarii.

23. NERENUNTARE

- 23.1. Nicio neexercitare sau intarziere in exercitarea oricaror drepturi ale Locatorului ce rezulta din prezentul Contract nu va fi considerata sau interpretata drept renuntare sau incetare a exercitarii acestora.

24. INDEPENDENTA CLAUZELOR CONTRACTUALE

- 24.1. Daca vreuna dintre prevederile prezentului Contract devine nula, inaplicabila sau ilegala, in totalitate sau in parte, restul prevederilor vor ramane in vigoare neschimbate, iar Partile se vor intalni cat mai curand posibil si vor conveni cu buna credinta asupra acceptarii clauzei legale cea mai apropiata scopului Contractului si care are un efect economic egal.

25. LEGE APLICABILA, LIMBA

- 25.1. Prezentul Contract va fi reglementat si interpretat in conformitate cu legile din Romania.
- 25.2. Prezentul Contract a fost redactat in limba romana.

26. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

- 26.1. Regula generala

26.1.1. In caz de litigii aparute in derularea prezentului Contract, Partile vor solutiona conflictul pe cale amiabila. In cazul in care solutionarea amiabila nu este posibila, respectivul conflict va fi solutionat in final de catre instantele judecatoresti competente din Bucuresti.

27. ALTE CLAUZE

27.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai printr-un act aditional incheiat in forma scrisa, semnat de catre sau in numele Partilor, si orice declaratie legala ce va fi emisa cu privire la prezentul Contract va fi considerata ca fiind in mod valabil emisa doar in cazul in care este facuta in scris de catre Parti.

27.2. Daca prezentul Contract va fi modificat la cererea Locatarului, Locatarul trebuie sa acopere toate cheltuielile suportate de Locator in legatura cu modificarea prezentului Contract.

27.3. Prin semnarea prezentului Contract, Locatarul accepta si recunoaste in mod expres toate drepturile Locatorului prevazute in prezentul Contract, iar in cazul punerii in aplicare a prevederilor prezentului Contract nu va contesta legalitatea executarii.

27.4. Prin semnarea acestui Contract, fiecare Parte isi asuma riscul de eroare privind intelegerea oricarora din prevederile prezentului Contract.

27.5. Prin prezentul Contract, Locatarul declara si accepta ca Locatorul va construi Centrul Comercial suportand costurile existente la nivelul pietei de la Data Semnarii, inclusiv costurile cu finantarea. In acest sens, Locatarul intelege si accepta ca este esential pentru Locator ca prezentul Contract sa se incheie in conditiile financiare stabilite in cuprinsul acestuia si ca orice schimbare a acestor conditii datorate inclusiv unor fapte imprevizibile si extraordinare, il vor pune pe Locatar intr-o situatie excesiv de oneroasa si dificila. Prin urmare, Partile isi asuma aparitia oricarui astfel de eveniment extraordinar sau pretins imprevizibil si se angajeaza sa nu invoce teoria imprevizibilitatii prevazuta in cadrul articolului 1271 din Codul civil ca un motiv de modificare a prezentului Contract sau de incetare/reziliere a acestuia.

Incheiat in Bucuresti, la data de, in limba romana.

LOCATOR

NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.

LOCATAR

S.P.I.T.V.B.L. CONSTANȚA

Director Executiv,

Director Executiv Adjunct,

Şef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Şef Serviciu Juridic,

Şef Compartiment de Specialitate,

Şef Serviciu Achiziții Publice,



Handwritten blue notes and scribbles at the bottom of the page, including a large blue arrow pointing to the left and some illegible markings.

E20
1227m²



ANEXA 3
REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARA
PENTRU LOCATARIILE DIN CADRUL CENTRULUI COMERCIAL

PREAMBUL

- (A) Toti termenii scrisi cu majuscule in cadrul acestei anexe vor avea sensul stabilit in Contractul de Inchiriere, cu exceptia cazului in care se prevede altfel in prezentul regulament.
 - (B) Spatiile destinate activitatii comerciale din cadrul Centrului Comercial (denumite in continuare "Spatiile Inchiriate") sunt operate de catre comercianti, in scopul vanzarii de bunuri si/sau in vederea prestarii de servicii (denumiti in continuare "Locatari"), in conformitate cu termenii si conditiile prevazute in contractele de inchiriere incheiate de Locator cu Locatarii (denumite in continuare "Contractele de Inchiriere").
 - (C) Regulile de organizare interioara prevazute in prezentul vor constitui regulamentul general pe care toti Locatarii si/sau ocupantii Spatiilor Inchiriate, Persoanele Autorizate, clientii sau vizitatorii vor trebui sa il respecte in legatura cu Centrul Comercial ca intreg (denumite in continuare „Regulamentul”).
 - (D) In sensul prezentului Regulament, Persoana (e) Autorizata (e) inseamna angajati, reprezentantii, agentii, partenerii contractuali sau vizitatorii Chiriaşului, exclusiv persoanele care vizitează Centrul Comercial în calitate de client;
 - (E) Prin semnarea Contractelor de Inchiriere, oricare si toti Locatarii se obliga sa respecte toate instructiunile si prevederile Regulamentului, fara limitari sau rezerve. Locatarii sunt obligati sa se asigure ca Persoanele Autorizate ale acestora respecta prezentul Regulament.
 - (F) Regulamentul va fi obligatoriu pentru Locatarii existenti la acest moment precum si pentru oricare si toti succesorii, cesionarii, ocupantii sau subLocatarii Locatarilor initiali.
 - (G) Locatarii vor fi responsabili pentru orice nerespectare a Regulamentului de catre Persoanele Autorizate si/sau alte persoane sau societati, pe care Locatarii ii controleaza si/sau pe care desfasoara activitati pentru beneficiul Locatarilor in cadrul Centrului Comercial. Locatarii vor fi responsabili pentru informarea Persoanelor Autorizate in legatura cu termenii prezentului Regulament si in legatura cu orice modificari ale acestuia, daca este cazul.
 - (H) Administratorul Centrului Comercial va fi responsabil pentru conducerea si administrarea generala a Centrului Comercial si va avea puterile si atributiile stabilite in prezentul Regulament si in fiecare dintre Contractele de Inchiriere. Spatiile si Partile Comune vor fi conduse si administrate de catre Administratorul Centrului Comercial in numele Locatorului. Administratorul Centrului Comercial va fi reprezentantul Locatorului in relatia cu Locatarii si activitatile Locatarilor in cadrul Spatiilor Inchiriate si in cadrul Centrului Comercial ca intreg, si va fi indreptatit sa exercite in legatura cu Locatarii, in numele si pentru Locator, oricare dintre drepturile acestuia in baza oricarui dintre Contractele de Inchiriere si in baza prezentului Regulament.
 - (I) Administratorul Centrului Comercial va fi responsabil pentru operarea, curatenia, intretinerea si efectuarea reparatiilor Centrului Comercial ca intreg, incluzand Spatiile si Partile Comune.
 - (J) In cazul in care un Locatar nu indeplineste oricare dintre prevederile prezentului Regulament, Administratorul Centrului Comercial va fi indreptatit sa exercite impotriva respectivului Locatar sanctiunile prevazute in prezente Regulamentului si in Contractul de Inchiriere incheiat cu respectivul Locatar.
- M / n
- 1 ✓ —————

SECȚIUNEA I

ORGANIZAREA GENERALA

ARTICOLUL 1 - ORELE DE DESCHIDERE

Centrul Comercial va fi deschis pentru public, iar Locatarii sunt raspunzatori pentru operarea Spatiilor Inchiriate fara intrerupere pe o perioada de 12 luni pe an (incluzand orice sarbatori legale), 7 zile pe saptamana, de la ora 9.00 a.m. pana la ora 10 p.m. (denumite in continuare „Orarul de Functionare”). Locatarul va fi singurul responsabil pentru organizarea schimburilor angajatilor sai, intr-o maniera care va fi in deplina concordanta cu legislatia aplicabila in domeniul dreptului muncii. Orarul de Functionare va putea fi modificat in situatia in care acest fapt este cerut de reglementarile locale aplicabile, sau in cazul in care se va decide in mod rezonabil de catre Locator in concordanta cu orele de deschidere ale unor centre comerciale similare.

Spatiile Inchiriate utilizate pentru activitati precum restaurant, servicii de catering pentru alimente sau gustari sau casino-urile care detin un sistem de acces extern pentru clienti catre respectivele Spatii Inchiriate, vor avea dreptul sa mentina deschis dupa ora de inchidere a Centrului Comercial cu acordul scris al Administratorului Centrului Comercial, cu conditia ca usile de acces in Centrul Comercial vor trebui sa fie inchise la ora de inchidere a Hypermarketului, astfel incat nici unui client sa nu-i fie permis accesul in interiorul Centrului Comercial pe perioada orelor de inchidere. In situatia in care o asemenea aprobare este obtinuta, respectivii Locatari vor tine Spatiile Inchiriate deschise in cadrul orarului stabilit cu Locatorul/Administratorul Centrului Comercial si va putea utiliza suprafata din cadrul Spatiilor si Partilor Comune in limitele prevazute de catre Locatorul/Administratorul Centrului Comercial, cu conditia ca Locatarii sa-l notifice pe Locatorul/Administratorul Centrului Comercial cu suficient timp in avans, astfel incat sa-i permita punerea la dispozitie a spatiului respectiv. Locatarii vor respecta orice conditii pe care Locatorul/Administratorul Centrului Comercial le va considera necesare si va plati la cererea Locatorului/Administratorului Centrului Comercial costurile aditionale sau Cheltuielile privind Serviciile Comune pe care Locatorul/Administratorul Centrului Comercial le va suporta in mod rezonabil pentru punerea la dispozitie a acestor suprafete ale Spatiilor si Partilor Comune.

In mod similar, in cazuri de forta majora sau de evenimente deosebite sau in vederea efectuarii unor schimbari in cadrul obiceiurilor comerciale ale clientilor, Administratorul Centrului Comercial poate modifica, la discretia sa, Orarul de Functionare general al Centrului Comercial.

In afara Orarului de Functionare, Administratorul Centrului Comercial va fi imputernicit sa inchida accesul in Centrul Comercial.

Locatarii vor respecta si aplica toate modificarile intervenite in programul de functionare al Centrului Comercial astfel cum vor fi decise periodic de Locator si aduse la cunostinta Locatarilor in prealabil.

Locatarii au dreptul de a inchide Spatiul Inchiriat pentru inventar de doua ori pe an, timp de o zi. Locatarii au obligatia de a solicita consimtamentul prealabil scris al Locatorului (care nu va fi retinut sau amanat in mod nerezonabil) pentru ziua exacta in care Spatiul Inchiriat va fi inchis pentru inventar.

ARTICOLUL 2 - APROVIZIONAREA CU MARFA

Aprovizionarea cu marfa va avea loc in cadrul orarului si sub rezerva conditiilor stabilite mai jos si, in nici un caz, nu va interfera cu traficul automobilelor, accesul clientilor sau cu traficul sau accesul pietonilor in Centrul Comercial.

Aprovizionarea cu marfa pentru Spatiile Inchiriate nu va avea loc in timpul Orarului de Functionare.

Vehiculele de aprovizionare nu vor parca in cadrul suprafetelor destinate pentru accesul, drumurile, trotuarele sau alte suprafete destinate accesului pietonilor in cadrul Centrului Comercial, inclusiv drumul special de acces.

Locatarii se vor asigura ca furnizorii si subcontractorii lor sunt informati in legatura cu termenii,

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page.

conditiile sau restrictiile aplicabile aprovizionarilor, precum si ca furnizorii si subcontractorii lor sunt informati in mod oficial in legatura cu adresa si locatia Spatiilor Inchiriate ale acestora in cadrul Centrului Comercial.

2.1. Spatiile de aprovizionare

Aprovizionarea cu marfa a Spatiilor Inchiriate va avea loc in spatiile destinate in mod special sau in cadrul suprafetelor destinate acestui scop de catre Administratorul Centrului Comercial.

Aprovizionarea cu marfa catre Spatiile Inchiriate prevazute cu o suprafata externa destinata livrarilor sau cu un spatiu destinat furnizarii de servicii va avea loc in cadrul spatiilor special destinate livrarilor sau in cadrul spatiului destinat furnizarii de servicii, iar nu in cadrul parcarii sau pe drumurile de acces.

Aprovizionarea cu marfa catre Spatiile Inchiriate care nu sunt prevazute cu un spatiu exterior special destinat livrarilor, va avea loc in parcare sau in spatiile special destinate pentru acest scop de catre Administratorul Centrului Comercial.

2.2. Accesul

~~Accesul catre spatiul/drumul destinat furnizarii de servicii si/sau catre spatiile de aprovizionare va putea fi utilizat in comun cu spatiul de acces catre parcare destinata clientilor. In acest caz, vehiculele de aprovizionare nu vor impiedica in nici un fel traficul altor vehicule, si nici nu vor deranja in niciun fel activitatea serviciului de securitate sau a brigadei de pompieri (inclusiv accesul sau traficul in vecinatatea suprafetei respective).~~

Vehiculele de aprovizionare apartinand Spatiilor Inchiriate cu suprafete mari vor avea asigurat accesul catre spatiile destinate aprovizionarii prin intermediul drumului special de acces.

Aprovizionarea Spatiilor Inchiriate care sunt prevazute cu usa (i) de acces exterior va avea loc in mod exclusiv prin intermediul acestei(or) usi, iar nu prin incinta Centrului Comercial.

Aprovizionarea Spatiilor Inchiriate care nu sunt prevazute cu usa de acces exterior va avea loc prin incinta Centrului Comercial, in cadrul orarului si pe baza conditiilor stabilite de catre Administratorul Centrului Comercial.

Livrarea sau deplasarea oricaror obiecte masive prin incinta Centrului Comercial va fi conditionata de notificarea prealabila transmisa Administratorului Centrului Comercial.

2.3. Raspundere

Fiecare dintre Locatari va fi raspunzator pentru incarcarea, descarcarea si livrarea catre/din cadrul Spatiilor Inchiriate.

2.4. Orele de Livrare

Livrarile nu vor avea loc pe parcursul Orarului de Functionare.

In cursul diminetii, livrarile vor putea incepe la ora 6.00 a.m. si se vor incheia cu 30 de minute inainte de inceperea Orarului de Functionare. In cursul serii, livrarile nu vor incepe mai devreme de 30 de minute dupa data inchiderii si se vor finaliza pana la ora 12.00 p.m.

Aprovizionarea Spatiilor Inchiriate cu suprafete mari va putea avea loc in cadrul Orarului de Functionare, pe baza unui orar agreeat cu Administratorul Centrului Comercial, cu conditia ca vehiculele de livrare sa ruleze exclusiv pe drumul(rile) de serviciu, sa parcheze exclusiv in spatiile destinate livrarii si sa nu impiedice traficul si parcare clientilor in cadrul Centrului Comercial. Administratorul Centrului Comercial este imputernicit sa restranga sau sa interzica orice fel de livrari si/sau sa aplice sanctiuni oricarui Locatar care nu indeplineste obligatiile de mai sus.

Livrarea si manevrarea bunurilor in cadrul Centrului Comercial nu vor avea loc in timpul Orarului de Functionare, se vor incheia cu 30 de minute inainte de deschiderea Centrului Comercial si nu vor incepe

mai devreme de 30 de minute dupa ora de inchidere.

Locatarii vor putea intra in incinta Spatiilor Inchiriate in afara Orarului de Functionare de la 6.00 a.m. pana la 12.00 p.m. In afara acestui program, Locatarii vor putea intra in cadrul Spatiilor Inchiriate cu acordul scris al Administratorului Centrului Comercial.

2.5. Reguli de Trafic si Parcare

Aprovizionarea Spatiilor Inchiriate va avea loc in mod exclusiv prin intermediul drumurilor de acces ale Centrului Comercial.

Vehiculele de livrare vor fi parcate numai in spatiile special destinate acestora sau, in cazul in care asemenea spatii lipsesc, in parcare comuna. Parcarea este interzisa in mod special pe drumurile de acces, trotuarele si spatiile destinate pietonilor, spatiile destinate accesului in caz de incendiu sau urgenta, in fata iesirilor de urgenta si/sau usilor de acces in Centrul Comercial. Oricare Locatar care nu va respecta regula de mai sus va fi sanctionat si va suporta in mod integral prejudiciile pentru orice accident produs de aceasta incalcare.

Vehiculele de livrare cu un tonaj mai mare de 3,5 tone vor utiliza drumurile special destinate acestora de catre Administratorul Centrului Comercial. Administratorul Centrului Comercial va fi indreptatit sa interzica accesul vehiculelor care depasesc 3,5 tone in Centrul Comercial si sa aplice penalitati oricarui Locatar care nu respecta aceasta obligatie.

Este strict interzisa parcarea vehiculelor sau a camioanelor pe drumurile de acces ale Centrului Comercial si pe drumul special de acces.

Carucioarele pentru livrare sau orice alt echipament de livrare utilizat prin incinta Centrului Comercial vor fi prevazute cu cauciucuri si protectie in vederea evitarii oricarei daune peretilor si podelelor. Utilizarea carucioarelor de cumparaturi este interzisa.

Oricarui furnizor care utilizeaza alte modalitati de acces sau de parcare decat cele mentionate de prezentul Regulament sau mentionate in plus de catre Administratorul Centrului Comercial, sau care nu respecta orarul aferent livrarilor, i se poate interzice accesul in vederea incarcarii si/sau a descarcarii in Centrul Comercial.

ARTICOLUL 3 - UTILIZAREA SPATIILOR SI PARTILOR COMUNE

3.1. Utilizarea Spatiilor si Partilor Comune

Spatiile si Partile Comune sunt destinate a fi utilizate in comun de catre Locatari, operatori si clienti ai Centrului Comercial.

Administratorul Centrului Comercial va fi responsabil pentru curatenia, intretinerea si repararea Spatiilor si Partilor Comune. Fiecare Locatar va fi autorizat sa utilizeze Spatiile si Partile Comune in conformitate cu scopul acestora si va respecta conditiile si limitarile prevazute in prezentul Regulament. Locatarii vor fi raspunzatori pentru orice paguba cauzata de catre Persoanele Autorizate ale acestora sau pentru orice daune cauzate de utilizarea necorespunzatoare a Spatiilor si Partilor Comune.

Locatarii nu vor intreprinde nimic de natura a produce pagube sau a impiedica utilizarea legitima de catre alte persoane a Spatiilor si Partilor Comune asupra carora au un drept de folosinta.

Locatorul nu va fi tinut raspunzator pentru nici o limitare a accesului in Centrul Comercial, Spatiile si Partile Comune, sub conditia ca Locatorul sa indeplineasca toate obligatiile prevazute de prezentul Regulament si de Contractul(e) de Inchiriere respectiv(e).

3.2. Spatiile si Partile Comune Deschise Publicului

Locatarii nu sunt autorizati sa depoziteze nici un fel de bunuri, materiale sau echipamente, inclusiv pe perioada lucrarilor de amenajare a Spatiilor Inchiriate, si nici nu vor prezenta sau vinde bunuri sau servicii in Spatiile si Partile Comune, in mod special in parcare, in spatiile destinate pietonilor, pe

trotuare, pe drumurile de acces si iesirile de urgenta. Administratorul Centrului Comercial are dreptul de a inlatura, fara notificare prelabila, orice fel de bunuri depozitate, chiar si partial, in Spatiile si Partile Comune, pe cheltuiala si responsabilitatea Locatarului in culpa, in cazul in care aceste bunuri nu au fost inlaturate la cererea Administratorului Centrului Comercial, iar Locatarii nu vor avea dreptul de a solicita readucerea acestor bunuri sau materiale care au fost inlaturate. In plus, Administratorul Centrului Comercial poate aplica sanctiuni Locatarului in culpa. Aceasta prevedere va fi aplicabila, fara nici o restrictie, pe durata efectuarii oricaror lucrari de amenajare a fiecareia si a tuturor Spatiilor Inchiriate, cu exceptia suprafetelor destinate in mod special pentru depozitarea de catre Locator / Administratorul Centrului Comercial.

Locatorul/Administratorul Centrului Comercial poate permite ocuparea temporara a Spatiilor si Partilor Comune pentru scopul desfasurarii activitatilor comerciale, de artizanat, publicitare si evenimente sau expozitii publicitare. Asemenea ocupari de natura temporara vor avea loc pe spatiile desemnate in prealabil de catre Administratorul Centrului Comercial.

Suprafetele destinate pietonilor, drumurile de acces in Centrul Comercial vor fi considerate drept spatii deschise publicului. Asemenea spatii vor trebui sa respecte legile si regulamentele aplicabile spatiilor deschise publicului, ce ar putea fi solicitate de catre autoritatile administrative sau de catre orice alte autoritati guvernamentale sau locale. De asemenea, reglementarile aplicabile in domeniul sanatatii si sigurantei vor fi aplicabile, iar vizitatorii, clientii, Locatarii si Persoanele Autorizate ale Locatarilor nu vor cauza neplaceri (zgomot, mirosuri, comportament excesiv sau violent etc.) ce ar putea tulbura sau cauza neplaceri altor persoane, sau vor interfera cu functionarea Centrului Comercial.

Traficul vehiculelor sau mijloacelor de transport de orice fel, carora nu le este permis sa ruleze sau sa parcheze pe drumurile si zonele publice, este interzis de asemenea in cadrul Spatiilor si Partilor Comune.

Ciclismul, patinajul pe rotile, roller boarding, skateboarding si traficul vehiculelor motorizate de toate tipurile sunt strict interzise in Spatiile si Partile Comune.

Oricarei persoane a carei prezenta sau conduita este considerata a dauna sigurantei, reputatiei sau intereselor Centrului Comercial, si a carei identitate este cunoscuta Locatorului sau Locatarilor, i se poate interzice accesul in Centrul Comercial, chiar daca respectiva persoana sau respectivele persoane au fost autorizate sa intre in incinta complexului de catre Locatar.

Actorii ambulanti, interpretii, trupele de muzica si cantaretii nu sunt autorizati sa desfasoare activitati in cadrul Centrului Comercial, cu exceptia promotiilor sau a evenimentelor comerciale, cu conditia obtinerii aprobarii scrise prealabile a Administratorului Centrului Comercial sau in cazul evenimentelor organizate de catre Administratorul Centrului Comercial drept activitati de Marketing.

Spatiile si Partile Comune nu vor fi, in nici o imprejurare, destinate utilizarii private de catre un Locatar, nici macar in mod temporar, cu exceptia anumitor Spatii Inchiriate prevazute cu terase destinate utilizarii private sau in cazul unui contract cu Administratorul Centrului Comercial.

3.3. Caini si alte animale

Din motive de sanatate si siguranta, cainilor si altor animale nu le este permis accesul in Centrul Comercial si/sau in Spatiile Inchiriate, cu exceptia cazului Spatiilor Inchiriate avand ca activitati vanzarea animalelor (animale de casa) si prestarea de servicii pentru animale (animale de casa) (precum magazine de animale) si cu exceptia cainilor folositi pentru ajutorarea persoanelor nevazatoare sau cainilor de paza folositi de serviciile de securitate.

3.4. Siguranta si protectia impotriva incendiilor

3.4.1. Protectia impotriva incendiilor

Pe durata de inchiriere a fiecarui Contract de Inchiriere relevant, Locatarii vor fi responsabili sa se asigure ca echipamentul de protectie impotriva incendiilor si cel de detectare a incendiilor instalat in Spatiile Inchiriate, in conformitate cu prevederile Contractelor de Inchiriere relevante, functioneaza in mod

corespunzator.

In cazul oricaror modificari, lucrarile necesare vor fi efectuate pe cheltuiala si raspunderea Locatarilor. Orice fel de lucrari in cadrul Spatiilor Inchiriate vor necesita aprobarea prealabila scrisa si/sau se vor desfasura sub supravegherea Locatorului sau a Administratorului Centrului Comercial.

Este strict interzisa utilizarea necorespunzatoare sau deteriorarea dispozitivelor de stingere a incendiilor, chiar si in cazul in care asemenea dispozitive sunt localizate in Spatiile Inchiriate ocupate de catre Locatari.

Administratorul Centrului Comercial si/sau Locatorul nu vor fi tinuti raspunzatori pentru nici un accident care va fi cauzat de orice eroare, imprudenta sau neglijenta a Locatarilor sau a altor utilizatori ai Spatiilor Inchiriate si/sau Centrului Comercial.

Locatarii vor permite efectuarea tuturor si a oricaror inspectii si vizite avand ca scop asigurarea intretinerii instalatiilor electrice si a tuturor retelelor comune sau a oricarei parti a acestora, care sunt localizate in cadrul Spatiilor Inchiriate. In mod similar, Locatarii vor avea obligatia de a mentine aceste retele in stare de functionare normala si de a nu interveni in legatura cu modul de functionare a acestora.

Usile de siguranta si coridoarele pentru iesiri de urgenta vor ramane neblocale in orice moment.

In caz de blocare a iesirilor de urgenta sau in cazul intervenirii in orice mod in functionarea echipamentului de stingere a incendiilor (detectoare de fum, capete de sprinklere etc.), Locatarul care este vinovat de blocarea sau distrugerea acestora, va fi tinut raspunzator si va suporta toate consecintele acestor fapte. In acest caz, Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul sa aplice Locatarului vinovat de asemenea fapte penalitatile prevazute in prezentul Regulament.

Prezentul Regulament va putea fi modificat in orice moment in vederea punerii in concordanta cu solicitarile serviciilor de siguranta, fara a solicita Locatarilor sa semneze din nou modificarile aduse prezentului Regulament, cu conditia ca Locatorul/ Administratorul Centrului Comercial sa-i notifice pe Locatari in legatura cu toate modificarile aduse prezentului Regulament.

In plus, Locatarii declara ca au fost informati pe deplin asupra reglementarilor locale in domeniul sigurantei si care sunt aplicabile Spatiilor Inchiriate ale acestora si Centrului Comercial. Locatarii se obliga prin prezenta sa respecte si sa asigure respectarea de catre personalul, angajatii, subcontractorii si muncitorii acestora cu toate regulile stabilite de catre brigada de pompieri.

Administratorul Centrului Comercial va afisa in cadrul Spatiilor si Partilor Comune si, daca este cazul, in cadrul Spatiilor Inchiriate, reglementarile privind siguranta, precum si harti privind iesirile de urgenta, care sunt solicitate de catre autoritatile care se ocupa de siguranta publica.

3.4.2. Siguranta

Administratorul Centrului Comercial si Locatorul vor decide asupra metodelor si resurselor necesare in vederea asigurarii sigurantei si securitatii Centrului Comercial. Serviciile carora le vor fi incredintate siguranta si securitatea, se vor asigura cu privire la respectarea reglementarilor si instructiunilor aferente prezentului Regulament, si vor asigura securitatea si siguranta Centrului Comercial.

Usile de iesire aferente Spatiilor Inchiriate nu vor fi niciodata inchise atata timp cat clientii si personalul se afla inca in respectivele Spatii Inchiriate.

Accesul in Centrul Comercial dupa orele de inchidere va fi permis numai Persoanelor Autorizate, cu conditia efectuarii controlului corespunzator de catre serviciile de siguranta.

Locatarii vor prezenta Administratorului Centrului Comercial spre aprobare orarul referitor la accesul oricarei persoane in Spatii Inchiriate in afara Orarului de Functionare.

Locatarii vor acorda Administratorului Centrului Comercial numele si datele de identificare ale persoanelor pe care Locatarii le autorizeaza sa intre in respectivele Spatii Inchiriate si in Centrul

Comercial in mod permanent, in vederea asigurarii accesului in mod controlat prin intermediul ecusoanelor, cardurilor electronice sau oricaror alte modalitati similare.

Pentru orice persoana care ar putea intra in mod ocazional in Spatiile Inchiriate dupa orele de inchidere, Locatarii vor furniza o notificare prealabila de cel putin 24 (douazecisipatru) de ore catre Administratorul Centrului Comercial, astfel incat sa permita acestuia sa infiinteze un permis de acces temporar (a se vedea anexa: model permis acces).

Modalitatile de asigurare a controlului in Centrul Comercial dupa orele de inchidere vor fi lasate la alegerea Administratorului Centrului Comercial. Dupa orele de inchidere, Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul sa interzica intrarea in Spatiile Inchiriate a oricarei persoane care nu este identificata drept Persoana Autorizata.

Locatarilor si Persoanelor Autorizate ale acestora le este interzis sa intre in Spatiile si Partile Comune tehnice sau in zonele tehnice, precum acoperisuri, bazine etc., fara aprobare de la Administratorul Centrului Comercial si neinsotit de un tehnician autorizat pentru Centrul Comercial.

Accesul publicului la spatiile tehnice este interzis.

In cazul instalarii unui sistem de control al accesului in Centrul Comercial, Administratorul Centrului Comercial nu va fi tinut raspunzator in nici un fel pentru si drept consecinta a accesului in Spatiile Inchiriate de catre Persoanele Autorizate ale Locatarilor.

Administratorul Centrului Comercial va tine intr-un dulap special inchis o copie de pe cheile Locatarilor, care vor fi utilizate in caz de urgenta. Locatarii vor informa Administratorul Centrului Comercial in legatura cu orice schimbari ale incuietorilor, iar in cazul oricaror schimbari ale acestora, Locatarii vor furniza Administratorului Centrului Comercial un set din noile chei. Utilizarea si pastrarea in siguranta a duplicatelor Locatarilor este responsabilitatea exclusiva a Administratorului Centrului Comercial. Locatarii nu vor instala nici un alt sistem de inchidere fara acordul prealabil scris al Locatarului/ Administratorului Centrului Comercial. Locatarii vor asigura Locatarului/ Administratorului Centrului Comercial toate codurile privind accesul si dezactivarea codurilor pentru toate alarmele si sistemele de acces care protejeaza Spatiile Inchiriate.

3.5. Analiza pietei si chestionare - Fotografii - Anunturi - Publicitate.

Centrul Comercial reprezinta o proprietate privata deschisa publicului. In consecinta, cercetarea de piata si chestionarele (cu exceptia celor realizate in interesul Centrului Comercial si autorizate de catre Administratorul Centrului Comercial), fotografierea si inregistrarea de sunete, precum si distribuirea oricaror documente sunt interzise in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, cu exceptia cazului in care asemenea activitati sunt aprobate in mod expres de catre Administratorul Centrului Comercial. Evenimentele sau adunarile de natura politica sau religioasa sunt interzise, inclusiv in cadrul Spatiilor Inchiriate.

Orice persoana care nu respecta prevederile mentionate mai sus va fi exclusa din cadrul Centrului Comercial.

Sunt interzise afisele sau imaginile neautorizate, iar orice afis lipit sau afisat in orice alt mod care nu este autorizat, orice imagine sau publicitate desfasurata in cadrul Spatiilor si Partilor Comune va fi oprita imediat, si orice afis, imagine sau reclama neautorizata va fi retrasa de catre Administratorul Centrului Comercial pe cheltuiala celui/ celor care nu a/au respectat prevederile de mai sus.

Orice fel de activitati precum: vanzarea, collectionarea, evenimente comerciale sau distributia de afise, brosure sau orice alte materiale promotionale (chiar daca sunt distribuite in mod gratuit) care sunt desfasurate in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, este interzisa fara acordul prealabil scris al Administratorului Centrului Comercial.

Locatorul va asigura prin intermediul Administratorului Centrului Comercial sau prin intermediul unei agentii calificate de publicitate/marketing, toate activitatile de publicitate si marketing in legatura cu

deschiderea Centrului Comercial, precum si cu desfasurarea in continuare a activitatii acestuia. In plus fata de activitatile de marketing, Locatorul si/sau Administratorul Centrului Comercial pot autoriza amplasarea panourilor publicitare in cadrul Spatiilor si Partilor Comune.

Este interzisa vanzarea temporara de bunuri sau organizarea de evenimente comerciale sau promotionale de catre Locatari in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, cu exceptia cazului in care beneficiaza de acordul scris al Administratorului Centrului Comercial/Locatorului. Acest acord poate fi conditionat de plata chirii, cheltuielilor sau a taxelor de ocupare si poate fi acordat pentru o perioada limitata de timp si/sau pentru vanzarea anumitor bunuri sau furnizarea anumitor servicii.

3.6. Aspectul exterior al Spatiilor Inchiriate

Orice alterare, modificare sau imbunatatire realizata de catre Locatari efectuata asupra respectivelor Spatii Inchiriate, care ar putea afecta aspectul exterior al Spatiilor Inchiriate, va fi supusa aprobarii prealabile scrise a Locatorului. Locatorul, in conformitate cu practica si reglementarile aplicabile in materie, va stabili numarul, locatia si suprafata semnelor exterioare aferente Spatiilor Inchiriate. Locatorul poate limita astfel de semne la nume comerciale, denumirea Spatiilor Inchiriate si/sau a Locatarilor.

Fara a limita formularea generala de mai sus, Locatarilor le este interzis:

- (i) sa utilizeze afise, bannere si panouri publicitare sau orice alte inscriptionari situate pe ferestrele Spatiilor Inchiriate sau pe fatada Spatiilor Inchiriate, fara a analiza impactul acestora asupra aspectului exterior al Centrului Comercial sau asupra autorizatiilor si licentelor aferente cladirii. Orice fel de instalatie localizata in fata ferestrelor ori a fatadelor Spatiilor Inchiriate va fi considerata ca reprezentand un element de ocupare a Spatiilor si Partilor Comune si va fi permisa numai cu acordul prealabil scris al Locatorului si/sau al Administratorului Centrului Comercial. Acest acord poate fi revocat in orice moment, cu exceptia cazului in care este acordat pentru o anumita perioada de timp prevazuta in mod expres.
- (ii) sa instaleze orice fel de semn sau simbol fara acordul prealabil scris al Locatorului, in vederea asigurarii aspectului estetic corespunzator al acestora si in vederea asigurarii unei concordante in materie de aspect, marime si/sau localizare cu aspectul estetic general al Centrului Comercial. Refuzul Locatorului in acest sens nu va indreptati Locatarii sa solicite despagubiri pentru orice fel de daune. In schimbul acordului de a instala si de a mentine asemenea semne si/sau simboluri, Locatorul poate solicita Locatarilor chirii sau taxe suplimentare.

In legatura cu Centrul Comercial:

- (i) Locatarii nu vor afisa nici un fel de afise, bannere si panouri publicitare sau orice fel de alte inscriptii de orice natura pe ferestrele sau pe fatada Centrului Comercial, fara a avea acordul prealabil scris al Locatorului. Acest acord poate fi revocat in orice moment, cu exceptia cazului in care a fost acordat pentru a anumita perioada determinata de timp.
- (ii) Locatarii vor obtine acordul prealabil scris al Locatorului pentru orice fel de semne si simboluri pe care doresc sa le instaleze in interiorul Centrului Comercial sau care sunt vizibile din exteriorul Centrului Comercial, in vederea asigurarii aspectului estetic corespunzator al acestor semne sau simboluri, care vor trebui sa fie in concordanta in materie de aspect, marime si/sau localizare cu aspectul estetic general al Centrului Comercial. Refuzul Locatorului in acest sens nu va indreptati Locatarii sa solicite despagubiri pentru orice fel de daune. In schimbul acordului de a instala si de a mentine asemenea semne si/sau simboluri, Locatorul poate solicita Locatarilor chirii sau taxe suplimentare.

3.7. Comertul ambulant si cersetoria

Comerciantii ambulanti, vanzatorii ocazionali, cersetorii si vagabonzii nu vor fi permisi in cadrul Centrului Comercial si vor fi exclusi in mod sistematic de catre serviciile de securitate.

3.8.

Managementul Deseurilor

Fiecare dintre Locatari va depozita propriile deseuri in cadrul spatiilor desemnate in mod special in acest sens de catre Administratorul Centrului Comercial. Eliminarea deseurilor va avea loc in spatii care sa corespunda reglementarilor legale aplicabile in materie.

Imediat dupa inchiderea magazinelor, Locatarii vor transporta deseurile, inclusiv ambalajele si cutiile de carton, in locurile special indicate in acest sens.

Daca este cazul, cutiile de carton si deseurile voluminoase vor fi pliate inainte de a fi depozitate sau compactate.

Deseurile ude si mancarea uscata vor fi depozitate in pungi sigilate si vor fi depozitate in spatii special indicate in acest sens de catre Administratorul Centrului Comercial.

Este interzisa in mod expres arderea deseurilor in interiorul sau pe terenul aferent Centrului Comercial.

Eliminarea din cadrul Spatiilor Inchiriate a oricarui deșeu de natura speciala (placi de lemn, cutii, containere, mobila, deseuri rezultate in urma lucrarilor de constructii, schele, metale, moloz etc.) va fi responsabilitatea fiecarui Locatar in parte, pe cheltuiala sa proprie. Este interzisa depozitarea deseurilor mentionate mai sus in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, sau in cadrul spatiilor special indicate in acest sens de catre Administratorul Centrului Comercial pentru depozitarea si/sau procesarea deseurilor obisnuite. Administratorul Centrului Comercial va elimina asemenea deseuri pe cheltuiala si pe responsabilitatea Locatarului care se afla in culpa. In plus, Locatarii care sunt in culpa vor fi sanctionati in mod automat in conformitate cu prevederile prezentului si a Contractelor de Inchiriere relevante.

Deseurile toxice sau deseurile susceptibile de a afecta sanatatea sau de a produce contaminarea nu vor fi autorizate sau depozitate in cadrul Centrului Comercial si/sau in cadrul Spatiilor Inchiriate, Administratorul Centrului Comercial luand masurile necesare in vederea eliminarii sau distrugerii deseurilor respective, in conformitate cu prevederile legale sau de siguranta aplicabile. Aceasta eliminare si/sau distrugere va avea loc pe cheltuiala si responsabilitatea Locatarului in culpa; in plus, Locatarii in culpa vor fi sanctionati automat in conformitate cu prevederile prezentului Regulament si a Contractelor de Inchiriere relevante.

Este strict interzisa utilizarea carucioarelor de cumparaturi (carucioare) in vederea transportarii deseurilor. Utilizarea incintei Centrului Comercial in vederea transportarii deseurilor este permisa numai in cazul Spatiilor Inchiriate care nu sunt prevazute cu usa de acces spre exterior.

In plus, carucioarele pentru transportul deseurilor prin interiorul Centrului Comercial sau a Spatiilor si Partilor Comune vor fi dotate cu cauciucuri si elemente de protectie in vederea evitarii oricarei distrugerii aduse peretilor si podelelor, si in scopul mentinerii calitatii si aspectului exterior al acestora.

3.9.

Inchidere temporara

In cazul in care este necesar (in caz de perturbare a activitatii, incaierari, aglomeratie, etc.) se poate decide inchiderea temporara a Centrului Comercial sau a unei parti din acesta, cu conditia ca Administratorul Centrului Comercial sa asigure informarea Locatarilor in legatura cu asemenea decizii, astfel incat sa permita acestora sa ia toate masurile care ar putea fi necesare pentru protejarea interesului Centrului Comercial.

De asemenea, Administratorul Centrului Comercial poate inchide temporar Spatiile si Partile Comune, in intregime sau partial, in vederea efectuarii lucrarilor necesare pentru repararea, reinnoirea, inlocuirea, intretinerea sau reorganizarea Centrului Comercial, cu conditia ca Administratorul Centrului Comercial sa notifice Locatarul(i) in prealabil cu cel putin 15 zile (cu exceptia cazurilor de urgenta).

3.10.

Fumatul

Datorita faptului ca Centrul Comercial este deschis publicului, Spatiile si Partile Comune vor fi considerate zone in care fumatul este interzis. Vanzatorii din Centrul Comercial se vor asigura ca

Persoanele Autorizate si clientii acestora respecta reglementarile speciale impuse in legatura cu asemenea zone in care fumatul este interzis. Numai anumite Spatii Inchiriate sau anumite parti ale Spatiilor Inchiriate, precum restaurante, cafenele si zonele destinate jocurilor cu popice pot fi zone in care fumatul este permis, in baza anumitor reglementari locale si cu conditia implementarii corespunzatoare a unui sistem de eliminare a fumului. Cu toate acestea, reglementarile aplicabile in legatura cu fumatul in zone publice vor fi respectate si implementate in conformitate cu prevederile Legii nr. 349/2002.

ARTICOLUL 4 - LOCURILE DE PARCARE

Parcarea aferenta Centrului Comercial este destinata utilizarii de catre clienti.

Administratorul Centrului Comercial poate muta orice automobil care incalca reglementarile de parcare sau trafic sau prezentul Regulament, pe cheltuiala Locatarului sau conducatorului automobilului care nu s-a conformat reglementarilor mentionate. Reglementari similare vor fi aplicabile in legatura cu orice automobil care este parcat pentru o perioada de timp mai mare decat este necesar in vederea livrarii sau incarcarii de bunuri, precum si pentru orice fel de autovehicule neautorizate care sunt parcate pe timpul noptii (dupa ora 12.00 p.m.).

Este interzisa parcarea pe o perioada de timp indelungata in cadrul zonelor de parcare, iar Administratorul Centrului Comercial poate reloca orice automobil neautorizat pe cheltuiala persoanei responsabile.

In ambele cazuri mentionate mai sus, Administratorul Centrului Comercial va actiona cu grija cuvenita si diligenta pentru a nu provoca prejudicii respectivelor autovehicule.

Parcarea rulotelor, campingul, picnicul, activitatile culturale si sportive, cursele sau testarea autovehiculelor si expozitiile sau concursurile sunt interzise in mod expres in incinta spatiilor de parcare si a Spatiilor si Partilor Comune adiacente.

Viteza si traficul sunt limitate si controlate in mod strict in incinta Centrului Comercial. Locatarii si Persoanele Autorizate ale acestora vor constitui un exemplu pentru clientii lor si vor veghea asupra respectarii limitarilor, restrictiilor si recomandarilor in vigoare.

ARTICOLUL 5 - CARUCIOARELE DE CUMPARATURI

5.1. Administrarea si operarea carucioarelor de cumparaturi

Carucioarele de cumparaturi (denumite in continuare „Carucioare”) vor fi puse la dispozitia clientilor in incinta Centrului Comercial. Este interzisa utilizarea Carucioarelor pentru livrarea de bunuri sau eliminarea deseurilor.

Carucioarele apartin Hypermarketului. Locatarii se vor asigura ca orice Carucior sau cos de cumparaturi care le apartine sunt depozitate numai in incinta respectivelor Spatii Inchiriate si ca nu sunt abandonate in cadrul suprafetelor aferente Spatiilor si Partilor Comune, precum si ca sunt colectate si returnate Spatiilor Inchiriate cu regularitate iar, in cazul in care aceste obligatii nu sunt respectate, Administratorul Centrului Comercial va fi indreptatit sa recupereze si sa returneze orice asemenea Carucioare si cosuri de cumparaturi si sa solicite Locatarului in culpa plata costurilor aferente acestei recuperari. Locatarii vor afisa notificari vizibile in incinta Spatiilor Inchiriate, prin care sa solicite returnarea de catre clienti a Carucioarelor si a cosurilor de cumparaturi.

5.2. Spatiile de depozitare a Carucioarelor

Carucioarele vor fi depozitate in partile din cadrul Spatiilor si Partilor Comune care vor fi desemnate in mod special in acest scop de catre Administratorul Centrului Comercial.

In cazul in care este necesar, spatiile de depozitare a Carucioarelor pot fi temporar sau definitiv relocate prin decizia Locatarului/ Administratorului Centrului Comercial.

Administratorul Centrului Comercial poate efectua curatenia acestor spatii si eliminarea deseurilor, daca

este cazul, chiar si in timpul Orarului de Functionare.

SECȚIUNEA II

UTILIZAREA SPATIILOR INCHIRIATE

ARTICOLUL 1 - OBLIGATII GENERALE

Activitatile desfasurate de catre Locatari in cadrul Spatiilor Inchiriate si/sau in cadrul Centrului Comercial vor fi desfasurate astfel incat sa nu cauzeze nici o disputa, plangere sau pretentie din partea niciunei persoane in general si in special din partea Locatarilor. In consecinta, Locatarii vor rezolva ei insisi orice plangere din partea oricarei persoane, care ar putea interveni in legatura cu activitatea pe care o desfasoara.

Locatarii sunt de acord sa informeze imediat Locatorul in legatura cu oricare si toate actiunile judiciare introduse impotriva lor drept consecinta a respectivei insolvente a acestora.

Fiecare dintre Contractele de Inchiriere va mentiona natura activitatilor care vor fi autorizate sa fie desfasurate in cadrul Spatiilor Inchiriate. Nu va fi permisa nici o modificare, extindere sau amendare adusa activitatilor autorizate, fara acordul scris prealabil al Locatorului.

Locatarii vor mentine Spatiile Inchiriate echipate in mod corespunzator si aprovizionate cu un stoc de marfa care sa permita operarea in mod corespunzator a acestora.

In timpul Orarului de Functionare, Spatiile Inchiriate trebuie sa fie luminate, incalzite, aerisite si ventilate in mod corespunzator, in functie de anotimp. Ferestrele si semnele exterioare ale Spatiilor Inchiriate trebuie sa fie luminate in permanenta, in concordanta cu reglementarile aplicabile si cu prezentul Regulament.

Orice vanzare de proportii mai mari, lichidari de stocuri sau vanzari de bunuri de sezon vor fi supuse aprobarii prealabile scrise a Locatorului/ Administratorului Centrului Comercial, cu exceptia activitatilor comune ale Locatarilor desfasurate cu aprobarea Administratorului Centrului Comercial. Fara a aduce atingere prevederile prezentului paragraf, Hypermarketul este autorizat sa organizeze activitati de natura comerciala in baza propriei sale organizari si practici.

Amplasarea de afise sau semne de genul: „Reducere”, „Oferte de tip „Cross Price” sau „Returnare” in cadrul vitrinelor Spatiilor Inchiriate va fi supusa in toate cazurile aprobarii prealabile scrise din partea Administratorului Centrului Comercial.

Locatarii sunt responsabili sa desfasoare activitati de vanzare in conformitate cu legislatia, reglementarile si practica in materie comerciala aplicabile.

Locatarii se obliga, dupa cum urmeaza:

- (i) sa nu utilizeze Spatiile Inchiriate in vederea desfasurarii de activitati zgomotoase, periculoase, ilegale sau imorale, si nici sa nu permita ca Spatiile Inchiriate sa fie utilizate drept locuinte sau sa permita oricarei persoane sa locuiasca sau sa doarma in cadrul Spatiilor Inchiriate, care vor fi mentinute libere de orice fel de ocupanti nocturni, cel putin intre orele 12.00 p.m. si 6.00 a.m.;
- (ii) sa nu desfasoare nici un fel de intruniri politice sau publice sau sa desfasoare vreun fel de licitatii in incinta Spatiilor Inchiriate;
- (iii) sa nu actioneze in vreun fel care ar putea cauza perturbari ale activitatii, prejudicii sau neplaceri ocupantilor, utilizatorilor, operatorilor, Locatarilor Centrului Comercial si/sau Locatorului;
- (iv) sa nu lase Spatiul Inchiriat nefolosit, sau sa-l neglijeze, partial sau in totalitate si nu il va lasa gol in niciun moment.

Locatarii sunt responsabili sa se asigure ca Spatiile Inchiriate indeplinesc si respecta toate cerintele legale in vigoare si care sunt aplicabile in Romania, precum si orice alta lege sau decret aplicabil in general sau

in particular in legatura cu activitatile desfasurate de fiecare dintre Locatari in respectivele Spatii Inchiriate in baza prevederilor Contractelor de Inchiriere.

Locatarii sunt de acord sa ia toate masurile necesare si sa depuna toate eforturile pentru a obtine, pe cheltuiala si pe riscul lor, tuturor autorizatiilor si licentelor solicitate in vederea desfasurarii respectivelor activitati in incinta Spatiilor Inchiriate.

Locatarii vor respecta toate reglementarile in vigoare in materie de sanatate si siguranta aplicabile. Toate lucrarile necesare in legatura cu propriile Spatii Inchiriate, in vederea conformarii cu reglementarile mentionate, vor constitui responsabilitatea exclusiva a Locatarilor.

In legatura cu propriile Spatii Inchiriate, Locatarii vor suporta raspunderea si costurile tuturor lucrarilor ce trebuie efectuate in baza unui act administrativ sau a unei noi legi, fara a avea dreptul de a solicita nici un fel de despagubire sau compensare din partea Locatorului sau sa faca orice fel de alte plangeri catre Locator.

Locatarii vor permite toate si oricare inspectii si controale in vederea intretinerii propriilor instalatii tehnice. Locatarii vor incheia un contract cu o persoana competenta care sa verifice functionarea corespunzatoare a instalatiilor electrice si de prevenire a incendiilor. Situatiile acestor contracte, precum si controalele si inspectiile desfasurate in cadrul Spatiilor Inchiriate vor fi supravegheate si organizate de catre Administratorului Centrului Comercial.

Locatarii nu vor tine Locatorul responsabil in legatura cu orice Spatii Inchiriate situate in Centrul Comercial, care vor ramane neocupate sau inchise din orice cauza si pentru orice perioada.

ARTICOLUL 2 - LUCRARILE LOCATARILOR

Locatarii nu vor avea dreptul sa solicite Locatorului sa efectueze orice fel de lucrari decat cele mentionate in cuprinsul specificatiilor tehnice si de design furnizate de Locator Locatarilor la semnarea Contractelor de Inchiriere (denumite in continuare „Specificatiilor Tehnice”) si/sau in Contractele de Inchiriere relevante.

Fiecare dintre Locatari va trebui sa efectueze pe cheltuiala si raspunderea proprie toate lucrarile necesare in vederea functionarii corespunzatoare a Spatiilor Inchiriate, in concordanta cu prevederile Specificatiilor Tehnice. Toate lucrarile exterioare sau interioare necesare in vederea efectuarii reparatiilor, modificarilor si intretinerii Spatiilor Inchiriate, trebuie sa fie efectuate de catre fiecare dintre Locatari pe cheltuiala proprie si in conformitate cu prevederile Specificatiilor Tehnice.

Locatarii vor fi responsabili pentru obtinerea autorizatiilor, permiselor si acordurilor necesare in vederea efectuarii Lucrarilor Locatarului. Lucrarile Locatarului trebuie sa fie efectuate in conformitate cu reglementarile si legile aplicabile si cu Specificatiile Tehnice. Lucrarile Locatarului sunt supuse aprobarii prealabile scrise din partea Locatorului / Reprezentantului Tehnic al Locatorului care va fi acordat pe baza planurilor, desenelor si specificatiilor tehnice care vor fi furnizate Locatorului. Acest acord poate fi refuzat in cazul in care Lucrarile Locatarului nu sunt in concordanta cu politica generala a Locatorului cu privire la Centrul Comercial si in conformitate cu regulile si reglementarile aplicabile.

In situatia in care, din cauza schimbarilor legislatiei si reglementarilor locale, Lucrarile Locatarilor de natura speciala trebuie sa fie efectuate in vederea conformarii cu cerintele noilor legi/reglementari, Locatarii vor efectua asemenea lucrari pe cheltuiala proprie si in cea mai scurta perioada de timp posibila.

Pentru motive de siguranta si siguranta, efectuarea Lucrarilor Locatarului in cadrul Spatiilor Inchiriate in vederea instalarii si conectarii la conductele de gaz si la retelele electrice, se va face in baza organizarii puse la punct de catre Administratorul Centrului Comercial sau, in cazul in care acest lucru nu este posibil, cu aprobarea prealabila scrisa si sub controlul Administratorului Centrului Comercial.

Lucrarile necesare pentru modificarea sistemului de stingere si detectare a incendiilor in cadrul Centrului Comercial vor fi efectuate doar de catre Locator sau sub controlul si supravegherea Antreprenorului

Cladirii/ Reprezentantului Tehnic al Locatorului.

Lucrarile care afecteaza Spatiile si Partile Comune sau sistemul de detectare a incendiilor sau sistemul comun de incalzire-racire, care sunt determinate de catre modificarile solicitate de un Locatar, vor fi efectuate pe cheltuiala respectivului Locatar.

In vederea efectuarii anumitor lucrari (de exemplu: instalarea echipamentului de stingere a incendiilor, perforarea fatadei sau hidroizolatie, etc.), care ar putea afecta garantia aplicabila pentru oricare dintre Lucrarile Locatorului, Locatorul poate solicita Locatarilor sa incheie contracte de antrepriza cu anumite societati desemnate de catre Administratorul Centrului Comercial sau de catre Locator.

Orice antena separata si exterioara pentru radio, televiziune sau telefonie, precum si orice antena parabolica poate fi instalata in exteriorul Spatiilor Inchiriate, cu conditia obtinerii acordului prealabil scris al Locatorului. Oricare si toate echipamentele de natura privata instalate intr-una dintre Spatiile si Partile Comune (inclusiv pe acoperis) vor necesita acordul scris al Locatorului.

ARTICOLUL 3 - LUCRARILE LOCATORULUI

Locatorul va depune toate eforturile astfel incat orice lucrari de modificare, reparatie sau intretinere asupra Spatiilor si Partilor Comune vor fi efectuate astfel incat sa nu afecteze Spatiile si Partile Comune decat in masura in care acest lucru este necesar, sa fie finalizate in cea mai scurta perioada de timp posibila si intr-o asemenea masura incat sa aiba un impact cat se poate de redus asupra activitatii Locatarilor desfasurate in cadrul Centrului Comercial. Locatorul nu va fi tinut responsabil de catre Locatari pentru nici un fel de neplaceri de orice natura rezultate din efectuarea Lucrarilor Locatorului, atat timp cat aceste lucrari sunt efectuate in conformitate cu principiile mentionate mai sus.

Locatarii vor permite Locatorului sa efectueze toate lucrarile necesare in vederea instalarii, repararii, intretinerii sau modificarii retelelor de utilitati care traverseaza Spatiile Inchiriate, fara a fi indreptatiti sa solicite de la Locator nici un fel de plati in legatura cu acestea.

Fiecare dintre Locatari va inlatura pe cheltuiala proprie toate piesele de mobilier, instrument si echipament, in masura necesara pentru efectuarea Lucrarilor Locatorului in cadrul Spatiilor si Partilor Comune.

Locatarii nu se vor opune la efectuarea Lucrarilor Locatorului in cadrul altor Spatii Inchiriate din incinta Centrului Comercial, in masura in care aceste lucrari nu fac imposibila sau impracticabila efectuarea activitatilor Locatarilor.

ARTICOLUL 4 - INTRETINERE SI CURATENIE

Locatarii vor mentine curate si in deplina ordine Spatiile Inchiriate, inclusiv inscriptionarile interioare sau exterioare, daca este cazul, precum si accesoriile, echipamentul, ferestrele si partea din fata a magazinului (in vederea postarii pe ferestre).

O atentie speciala trebuie sa fie acordata ferestrelor si afisarii pe acestea, care vor fi mentinute curate tot timpul.

Curatenia si mentinerea activitatilor desfasurate de catre Locatari in cadrul Spatiilor si Partilor Comune se va desfasura in cadrul Orarului de Functionare.

In ceea ce priveste curatenia Spatiilor Inchiriate, Administratorul Centrului Comercial va avea libertatea de a alege o societate care sa presteze serviciile de curatenie si se va asigura ca angajatii acestei societati vor respecta prezentul Regulament.

Lucrarile de amenajare vor fi efectuate in concordanta cu reglementarile in vigoare. Elementele de delimitare a acestor lucrari vor fi organizate pe cheltuiala Locatarilor, pe intreaga suprafata si inaltime a Spatiilor Inchiriate sau a oricarei parti a acestora in care au loc Lucrari ale Locatorului. Materialele din care vor fi compuse elementele de delimitare vor fi curate sau vopsite si nu vor permite ca zgomotele sau

praful sa afecteze activitatile desfasurate in Centrul Comercial si in alte Spatii Inchiriate. De asemenea, materialul din care sunt confectionate aceste elemente de delimitare va fi in concordanta cu aspectul general al Centrului Comercial.

Locatarii sunt indreptatiti sa utilizeze suprafata elementelor de delimitare in vederea lipirii sau afisarii oricaror afise, decoratiuni, simboluri etc., cu conditia ca asemenea elemente sa contribuie la promovarea activitatilor lor si/sau la promovarea Centrului Comercial.

ARTICOLUL 5 - ALTE PREVEDERI SI REGULI TEHNICE

5.1. Climatizarea

Spatiile Inchiriate ale Locatarilor vor fi incalzite si/sau racite in timpul Orarului de Functionare.

Locatarii sunt responsabili sa instaleze si sa opereze, in Spatiul respectiv, instalatiile de aer conditionat ("AC") si de incalzire, cel mai tarziu la Data Inaugurarii Spatiului Inchiriat, in conformitate cu prevederile Contractelor de Inchiriere relevante si ale Specificatiilor Tehnice. Pe cale de consecinta, urmatoarele reguli sunt aplicabile pentru oricare si toate Spatiile Inchiriate din Centrul Comercial, dar nu vor fi aplicabile cu referire la celelalte suprafete:

- (i) Instalarea, operarea si intretinerea sistemului AC, in special in ceea ce priveste setarea si reglarea acestuia sunt obligatorii. Pe cale de consecinta, Locatarii sunt obligati sa incheie contracte de intretinere cu societati competente sau cu societati avizate de furnizorii de echipamente, contracte ce vor fi intocmite in mod corespunzator si vor include toate lucrarile necesare. Filtrele AC trebuie sa fie curatate si schimbate in mod regulat, la intervale de cel putin doua luni si echipamentul va fi inspectat si intretinut cel putin o data pe an;
- (ii) Orice modificari in amenajarea interioara a unei camere sau instalatii care ar putea interfera in echilibrul termic al Centrului Comercial va fi conditionata de acordul prealabil scris al Locatarului si, in cazul in care sunt produse daune instalatiilor si echipamentelor comune din Centrul Comercial, Locatorul poate solicita rambursarea costurilor de catre Locatari;
- (iii) Se interzice in mod expres lasarea deschisa a usilor exterioare ale Spatiilor Inchiriate in asa fel incat aerul sa circule din exterior spre interiorul Centrului Comercial, avand in vedere faptul ca Centrul Comercial este incalzit si ventilat, cu exceptia duratei de aprovizionare cu marfa.

Pe durata Orarului de Functionare, Locatarii vor instala sisteme corespunzatoare pentru a mentine temperatura Spatiilor Inchiriate ale acestora la acelasi nivel cu temperatura Centrului Comercial.

In afara Orarului de Functionare, temperatura Spatiilor Inchiriate va fi in orice moment mentinuta la nivelul „dezghetului” („frost free”).

Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul de a solicita Locatarilor proba inspectiilor si verificarilor (jurnalul inspectiilor, facturi, etc.) si sa verifice daca instalatiile in fiecare Spatiu sunt in stare buna de functionare si, dupa caz, sa deschida aceste instalatii prin intermediul „pilot line” specificate in Specificatiile Tehnice furnizate Locatarilor.

In cazul unei modificari a sistemului AC intr-un anumit Spatiu, Locatarul va informa Administratorul Centrului Comercial care va aviza tehnic orice echipament tehnic sau schimbare care poate interfera cu sistemul general de AC al Centrului Comercial sau care nu corespunde Specificatiilor Tehnice.

5.2. Energie electrica

Majoarea consumului de electricitate in Spatiile Inchiriate din motive tehnice privind capacitatea firelor electrice si a sistemului de ventilatie va fi conditionata, in orice situatie, de acordul prealabil scris al Locatarului.

Se recomanda in mod special Locatarilor sa nu deconecteze alimentarea cu electricitate pe durata noptii, implicand „blocarea automata” a sistemului luminilor de securitate, intrucat bateriile acestui sistem pot fi

deteriorate prin frecventa incarcare si descarcare.

5.3. Protectia impotriva incendiilor

Locatarii sunt responsabili pentru a asigura in interiorul Spatiilor Inchiriate instalarea echipamentului special conectat la reseaua generala de protectie impotriva incendiilor, la extincatoare portabile si, in cazul tavanelor false din Spatiile Inchiriate, la sprinklere suplimentare si la sistemul de detectare a incendiilor, in conformitate cu Specificatiile Tehnice si cu actele administrative adoptate de autoritatile competente in domeniu.

Locatarii vor suporta costurile intretinerii echipamentului de prevenire si detectare a incendiilor existent in Spatiile Inchiriate si se vor asigura ca acest echipament functioneaza pe intreaga durata a de inchiriere prevazuta in Contractele de Inchiriere relevante.

Sistemul general de prevenire si detectare a incendiilor aferent Centrului Comercial trebuie sa fie in concordanta, la orice moment, cu prevederile si cerintele autoritatilor publice in domeniu.

In cazul in care Locatarii vor instala in Spatiile Inchiriate aferente orice sistem suplimentar de sprinklere sau orice hidranti sigilati, acestia se vor asigura ca echipamentul este sigilat si pregatit pentru folosire, conectat la sistemul principal si accesibil personalului raspunzator cu paza intregului Centru Comercial.

Societatile de asigurare impun (in scopul asigurarii functionarii sistemului de sprinklere), ca distanta minima dintre marfa depozitata si duza celui mai apropiat echipament de conectare la sistemul de alimentare cu apa sa fie de 60 cm.

Extincatoare portabile vor fi accesibile cu usurinta in orice moment si vor fi plasate in locatii vizibile. Locatarii sunt responsabili de asigurarea, in orice situatie, a functionarii corespunzatoare pentru toate extinctoarele, pentru intretinerea lor curenta si pentru control permanent de catre tehnicianul specializat.

Se interzice in mod expres introducerea in Centrul Comercial sau depozitarea in Spatii Inchiriate, Spatiile si Partile Comune oricaror bunuri care pot implica riscuri de incendiu sau explozie (recipiente de benzina, recipiente cu gaz inflamabil, explozibil, munitie, etc), cu exceptia marfii, sub conditia obtinerii acordului prealabil al Locatarului.

Pot fi impuse reguli speciale pentru restaurante din cadrul Spatiilor Inchiriate (de exemplu, pentru alimentarea cu gaz), asa cum aceste reguli pot fi puse in aplicare in mod rezonabil de Locator sau de Administratorul Centrului Comercial la anumite intervale de timp.

Locatarii si Locatorul agreeaza faptul ca Locatarii isi vor indeplini toate obligatiile legate de prevenirea incendiilor in Spatiile Inchiriate, in conformitate cu regulile aplicabile. In ceea ce priveste Centrul Comercial, Locatorul va instala in Spatiile si Partile Comune un numar suficient de alarme de incendiu.

Locatarii vor pune la dispozitia Locatorului toata asistenta necesara in vederea indeplinirii obligatiilor de mai sus.

In functie de tipul amenajarii interioare (tavane false, bucatarie, etc.) si de domeniul de activitate, Locatarii vor instala retele secundare conectate la sistemul principal. Aceste lucrari de prevenire a incendiilor vor fi realizate numai de prestatori desemnati sau aprobati de Locator, pe cheltuiala Locatarilor.

In efortul de a respecta masurile impuse de protectie impotriva incendiilor, Locatorul este indreptatit sa controleze interiorul Spatiilor Inchiriate sau sa asigure controlarea acestora de catre un expert (incluzand si acele parti ale Spatiilor Inchiriate care nu sunt accesibile publicului). Aceasta regula este aplicabila in special pentru controlarea extincatoarelor automate si teste de presiune a capetelor de sprinklere realizate de autoritatile publice locale si pentru controlarea si testarea sprinklerelor si a sistemelor de detectare a incendiilor aferente Spatiilor Inchiriate.

5.4. Securitatea impotriva furturilor

Locatorul nu este responsabil pentru protejarea Spațiilor Inchiriate împotriva furtului. Locatarii vor fi responsabili pentru protecția efectivă a respectivelor Spații Inchiriate împotriva pătrunderii fără drept sau furtului care se desfășoară în timpul și/sau în afara Orarului de Funcționare.

Locatarii sunt responsabili pentru închiderea accesului exterior la Spațiile Inchiriate (dacă este cazul) și a fatadelor, precum și pentru protejarea Spațiilor Inchiriate împotriva furtului.

Locatarii vor fi răspunzători pentru protejarea Spațiilor și Partilor Comune împotriva furtului, pătrunderii neautorizate sau a spargerilor în timpul și/sau în afara Orarului de Funcționare.

Locatariilor nu li se permite să împiedice serviciul de securitate al Locatorului din a-și îndeplini atribuțiile în special în cadrul Spațiilor și Partilor Comune.

5.5. Supraincercarea

În baza Contractelor de Inchiriere relevante și a Specificațiilor Tehnice, orice obiect care cantărește mai mult decât limita de încărcare stabilită în cadrul documentației tehnice pentru respectivele Spații Inchiriate pentru podele sau pereți, trebuie să fie amplasat și/sau depozitat pe podele sau agățat pe pereți astfel încât să nu afecteze rezistența zidurilor și a podelelor și în vederea prevenirii producerii daunelor sau distrugerii peretilor sau tavanelor.

În consecință, este interzisă amplasarea sau lipirea oricaror obiecte grele pe pereții de partitionare dintre Spațiile Inchiriate, cu excepția peretilor de suport, totuși, sub condiția ca greutatea acestor obiecte să nu depășească jumătate din greutatea care poate fi suportată de către pereții despartitori dintre Spațiile Inchiriate.

5.6. Rețele și conducte

Este interzisă deversarea de produse poluante, corozive, inflamabile, acide sau alte materiale periculoase în conductele de canalizare, iar în general este interzisă depozitarea oricaror deseuri care ar putea determina blocarea sau distrugerea conductelor.

Restaurantele vor deversa lichide și deseuri care au la baza uleiuri, în anumite conducte de canalizare care sunt dotate cu separatoare de grasimi.

Cerințe speciale pot fi impuse în mod rezonabil de către Locator sau de către Administratorul Centrului Comercial, la anumite intervale de timp, în legătură cu apele uzate sau deseurile rezultate din activități precum procesarea, ateliere foto etc.

5.7. Nivelul sunetului/zgomotului și instalațiile

Locatarii vor dota Spațiile Inchiriate proprii cu instalații de sunet/zgomot. Nivelul sunetului/zgomotului acestor instalații private nu va afecta Spațiile Inchiriate vecine sau clienții Centrului Comercial. Locatarii nu vor utiliza nici fel de difuzor sau alte modalități de difuzare a sunetului care pot fi auzite din afara Spațiilor Inchiriate pe care le utilizează, și nici nu vor utiliza instalații sau aparatură electrică sau orice alte dispozitive care ar putea interfera cu recepția radio sau de televiziune, fără a modifica acele dispozitive sau aparate în vederea prevenirii interferării cu elementele de natură electronică ale altor Spații Inchiriate.

Administratorul Centrului Comercial poate utiliza în cadrul Spațiilor și Partilor Comune sistemul de sunet pe care îl deține în vederea promovării bunurilor și serviciilor care sunt disponibile în cadrul Centrului Comercial.

5.8. Utilizarea undelor de frecvență și a sistemelor de telecomunicații

Locatarii sunt responsabili în mod exclusiv pentru luarea tuturor măsurilor necesare și pentru obținerea de la autoritatea competentă a unei licențe exclusive precum și pentru identificarea undelor de frecvență care le vor fi alocate. De asemenea, Locatarii sunt responsabili pentru instalarea și întreținerea sistemului lor de telecomunicații (Internet, ADSL, rețele speciale sau securizate, satelit etc.). Instalarea unui

asemenea echipament in cadrul Spatiilor si Partilor Comune (inclusiv pe acoperis) este supusa autorizarii speciale din partea Locatarului.

ARTICOLUL 6 - PERSONALUL

Fiecare Locatar va notifica Administratorul Centrului Comercial cu privire la datele si orele in care personalul Locatarului poate accesa Spatiul pentru a pregati inaugurarea.

Fiecare Locatar va furniza numele, functia, si dupa caz, adresa, numar de telefon si fotografii ale Persoanelor Autorizate sa isi desfasoare activitatea in Centrul Comercial. Pentru fiecare Spatiu Inchiriat, Locatarii vor desemna o persoana prezenta in mod permanent in Centrul Comercial sau care va putea fi permanent contactata in caz de urgenta sau de necesitate.

Fiecare Locatar va fi responsabil pentru controlul accesului dinspre si in Spatiul Inchiriat, cu exceptia accesului in cadrul Centrului Comercial, caz in care raspunderea ii revine Administratorului Centrului Comercial.

Angajatii Locatarilor trebuie sa aiba si o atitudine decenta si politicoasa fata de clienti si orice alti ocupanti ai Centrului Comercial.

ARTICOLUL 7 - SIGLA MAGAZINULUI - PUBLICITATE

Siglele magazinelor raman in proprietatea exclusiva a Locatarului.

Ca regula generala, toate siglele vor necesita aprobarea Locatarului, in special in cazul in care aspectul Spatiilor si Partilor Comune va necesita modificari.

Locatarilor le este interzis sa posteze orice semne sau sigle sau instalatii publicitare pe fatada Centrului Comercial. Postarea oricarui semn exterior necesita acordul prealabil scris al Locatarului.

Instalarea semnelor exterioare aprobate se va face pe cheltuiuala Locatarului beneficiar, sub coordonarea si controlul Administratorului Centrului Comercial.

Orice semn aflat in interiorul Spatiului, care este vizibil din exteriorul Centrului Comercial va fi aprobat de Locatar, protecat si executat in conformitate cu Specificatiile Tehnice.

Locatarul este singurul responsabil de obtinerea diverselor aprobari din partea autoritatilor pentru postarea semnelor publicitare.

Pentru publicitatea individuala a propriului magazin din cadrul Centrului Comercial, Locatarul trebuie sa utilizeze semnificatia si simbolul Centrului Comercial.

De asemenea, nici unui Locatar nu ii este permis sa posteze sigle de promovare a produselor, activitatilor sau serviciilor, care vin in concurenta cu cele ale Centrului Comercial.

Orice afise, semne sau bannere publicitare postate pe ferestre si/sau fatada Spatiului nu vor ocupa mai mult de 20% din portiunea de fatada transparenta vizibila dinspre Centrul Comercial. Sunt permise in interiorul Centrului Comercial numai campaniile de marketing aprobate de Administratorul Centrului Comercial sau campaniile de marketing comune organizate prin intermediul Administratorului Centrului Comercial in beneficiul Spatiului.

In ceea ce priveste corespondenta si materialele promotionale aflate in legatura cu Spatiile Inchiriate sau cu Centrul Comercial, Locatarii vor preciza numele, logo-ul si adresa Centrul Comercial.

In ceea ce priveste actiunile de publicitate in fata Spatiilor Inchiriate din cadrul Centrului Comercial, in Spatiile si Partile Comune sau pe peretii exteriori ai Centrului Comercial, Locatarii le pot efectua dupa obtinerea acordului prealabil al Locatarului, in masura in care acestea nu sunt inoportune pentru terti. Locatarul isi rezerva dreptul de a revoca aceste acorduri in orice moment.

ARTICOLUL 8 - PREVEDERI DIVERSE

8.1. Iluminare

Locatarilor le va fi permis, in timpul Orarului de Functionare, sa ilumineze ferestrele Spatiului si toate portiunile Spatiilor Inchiriate aferente care sunt vizibile direct dinspre Spatiile si Partile Comune. Administratorul Centrului Comercial poate solicita, de asemenea, iluminarea ferestrelor Spatiului sau a semnelor vizibile din exteriorul Centrului Comercial pe timpul noptii sau la anumite intervale de timp.

8.2. Mirosuri si alte Efecte Negative

Locatarii vor lua toate masurile necesare pentru a preveni emanarea de mirosuri neplacute din Spatiile Inchiriate.

Este interzisa aducerea in Spatiu a oricaror materiale periculoase, nocive, neplacute, care degajeaza mirosuri neplacute sau care sunt inflamabile, ce sunt interzise in baza regulilor si prevederilor generale, a regulamentelor de sanatate si de practica companiilor de asigurare.

Prepararea mancarii in interiorul Spatiului Inchiriat este permisa numai in cadrul Spatiilor Inchiriate stabilite in acest scop de Locatar (i.e. restaurante si activitati de alimentatie) asa cum acest lucru este prevazut in baza Contractelor de Inchiriere relevante sau in anumite spatii din interiorul Hypermarket-ului.

8.3. Mutarea din si in cadrul Spatiului

Mutarea din si in cadrul Centrului Comercial ulterior Datei Inaugurarii Centrului Comercial este permisa numai in zilele si in intervalul de timp aprobate in scris de Locatar in termen de 15 (cincisprezece) zile inaintea respectivei mutari.

8.4. Cifra de Afaceri si Impozite

In cazul in care nu au agreeat altfel in Contractele de Inchiriere relevante, Locatarii sunt obligati sa puna la dispozitia Locatorului, cel mai tarziu in a cincea zi a fiecarei luni, in scopul realizarii de statistici interne, o declaratie a Cifrei de Afaceri pentru luna precedenta care a fost atinsa in urma desfasurarii de catre Locatari a activitatilor in Spatiile Inchiriate.

Toate aceste documente vor fi semnate de persoanele relevante care tin contabilitatea Locatarilor si de persoana/persoanele autorizate sa actioneze in numele Locatarilor.

In cursul duratelor de inchiriere, Locatarii vor tine, in interiorul Spatiilor Inchiriate sau in orice alta locatie care poate fi aprobata de Locatar in scris, registre contabile complete si conforme cu realitatea care sa ateste Cifrele de Afaceri relevante si sa pastreze asemenea registre contabile pe duratele prevazute de prevederile legale aplicabile in Romania, pentru a permite Locatorului sa exercite dreptul de control asupra acestora. La solicitarea Locatorului, Locatarii vor permite, in orice moment, Locatorului sau imputernicitilor acestuia sa inspecteze si sa copieze Registrele Contabile.

Locatarii sunt obligati sa puna la dispozitia Locatorului registrele contabile atestand Cifra de Afaceri generata ca urmare a activitatii in Spatiile Inchiriate (sau copii certificate ale acestora) in termen de o luna de la solicitarea Locatorului in acest sens, exceptand situatia in care s-a agreeat altfel in Contractele de Inchiriere relevante.

In aceeasi perioada de timp (o luna), Locatorul poate controla registrele contabile sau poate, la alegerea sa, dispune analizarea acestora de societati specializate.

Locatorul va avea dreptul sa viziteze Spatiile Inchiriate pentru a analiza si controla procedurile, metodele si facilitatile folosite pentru determinarea Cifrei de Afaceri

Locatorul poate solicita Locatarilor sa utilizeze un sistem electronic automat de control al cashbox-urilor, similar cu cel folosit in general in centrele comerciale la standardele Centrului Comercial.

SECȚIUNEA III

PREVEDERI FINALE SI MODIFICARI

Locatarii vor pastra si folosi Spatiile Inchiriate intr-o maniera corespunzatoare, la un nivel de calitate si standarde superioare, pentru a pastra reputatia pe plan intern si international a Centrului Comercial.

In acest scop, Locatorul este indreptatit sa modifice Regulamentul pentru a imbunatati coexistenta si a crea un climat de cooperare pasnic, pentru a permite desfasurarea unei activitati echilibrate si a mentine standardele Centrului Comercial.

Instructiunile si prevederile Regulamentului modificat va fi aplicabil pentru si va fi respectat de vizitatori, cleinti si Locatari, sub conditia ca Locatorul sa notifice Locatarilor cu privire la modificarile Regulamentului.

Prezentul Regulament a fost intocmit in doua variante, o varianta in limba engleza si o varianta in limba romana, iar in cazul oricarei discrepante intre versiunile in limba romana si engleza, versiunea in limba romana va prevala.

Partile declara ca au agreat continutul prezentului Regulament si au convenit sa respecte toate obligatiile asumate in prezentul.

Anexa: Model al permisului de aces temporar care va fi emis de Administratorul Centrului Comercial.

Permis Nr: _____

Nume :	Data
Societatea:	
Acces LA:	
Perioada:	
Data De la:	Pana la:
Natura accesului :	
Chei necesare:	
Predat : _____	
Autorizat de: _____	

A

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Anexa 4

**PROCES-VERBAL DE
PREDARE - PRIMIRE**

Data: [●]

Incheiat intre:

(1) S.C. [●] S.R.L., o societate cu raspundere limitata, cu sediul social in Bucuresti, [●], inregistrata la Registrul Comertului sub nr. [●], avand cod unic de inregistrare [●], reprezentata de dl. [●], denumita in cele ce urmeaza „Locatorul”

si

(2) S.C. [●] S.R.L., o societate cu raspundere cu sediul social in Bucuresti, [●], inregistrata la Registrul Comertului sub nr. [●], cod unic de inregistrare [●], reprezentata de dl. [●] in calitate de [●], denumita in cele ce urmeaza „Locatarul”,

Locatorul si Locatarul vor fi denumiti in cele ce urmeaza, impreuna, „Partile”.

AVAND IN VEDERE CA:

- (A) La data de [●] Locatorul a incheiat cu Locatarul un contract de inchiriere („Contractul de Inchiriere”) in baza caruia Locatorul a convenit sa puna la dispozitia Locatarului anumite spatii in cadrul [●].
- (B) In conformitate cu dispozitiile Contractului de inchiriere, predarea Spatiului Inchiriat va avea loc pe baza unui proces verbal de predare-primire semnat de reprezentantii autorizati ai Partilor.

In consecinta, Locatorul si Locatarul au incheiat prezentul proces verbal prin care, in urma unei inspectii detaliate a Spatiului Inchiriat, confirma urmatoarele:

1. Locatarul a preluat Spatiul Inchiriat incepand cu data de [data semnarii procesului verbal], pentru intreaga durata a Contractului de Inchiriere.
2. Spatiul Inchiriat este functional si in conditie buna la data executarii prezentului proces verbal [cu exceptia obiectiunilor minore prezentate in Anexa atasata].
3. [Cu exceptia obiectiunilor minore prezentate in Anexa atasata la prezentul proces verbal si] cu exceptia viciilor de structura care ar putea fi descoperite dupa data semnarii prezentului proces verbal, Locatarul renunta prin prezentul la orice pretentie ce ar putea avea cu privire la predarea Spatiului Inchiriat.
4. [Locatorul constata obiectiunile mentionate in Anexa si va proceda la remedierea lor intr-un termen de [●] zile de la semnarea prezentului proces verbal. - NOTA - un nou proces verbal va trebui semnat la finalizarea lucrarilor de remediere pentru confirmarea acestora]
5. Suprafata Spatiului Inchiriat este de ___ mp
6. Descrierea Spatiului Inchiriat
[●]
7. Index contor energie electrica: _____
8. Index contor energie termica: _____
9. Index contor apa rece: _____

Semnat la _____

LOCATAR
S.C. [●] S.R.L.
Prin [●]

LOCATAR
S.C. [●] S.R.L.
Prin [●]

Handwritten signature

Handwritten signature

ANEXA 5

**CHELTUIELILE PRIVIND
SERVICIILE COMUNE**

Cheltuielile privind Serviciile Comune reprezintă toate costurile, taxele și cheltuielile aferente Spațiilor și Parților Comune, inclusiv fara limitare:

- a) costul total al utilitatilor pentru Spațiile și Partile Comune;
- b) primele de asigurare aferente polițelor de asigurare încheiate de Locator cu privire la Centrul Comercial;
- c) toate impozitele, taxele și orice alte astfel de contribuții publice (inclusiv taxele și impozitele izvorând din dreptul de proprietate) existente sau viitoare, impuse la nivel local sau național, cu privire la sau atribuibile Centrului Comercial sau terenului aferent Centrului Comercial;
- d) toate costurile de administrare de orice fel inclusiv costurile izvorând din colaborarea cu societatea de management numita de Locator pentru managementul, gestionarea și administrarea generală a Centrului Comercial, precum și cheltuielile suportate cu angajarea sau colaborarea cu orice persoană fizică sau juridică pentru sau în legătura cu serviciile de contabilitate, sau cu alte prestări de servicii având legătura cu managementul, gestionarea și administrarea generală a Centrului Comercial;
- e) toate costurile aferente serviciilor de securitate, inclusiv pentru instalarea și funcționarea oricărui sistem de securitate sau de avarie pentru Spațiile și Partile Comune, precum și toate costurile suportate cu achiziționarea, exploatarea, verificarea regulată, repararea, înlocuirea, casarea sau în orice alt mod în legătura cu echipamentele și sistemele de securitate, în cazul în care Locatorul va decide unilateral contractarea acestor servicii;
- f) toate costurile aferente serviciilor de prevenire a incendiilor, inclusiv costurile suportate cu achiziționarea, certificarea, exploatarea, verificarea regulată, repararea, înlocuirea, casarea, sau în orice alt mod în legătura cu echipamentele și sistemele de stingere a incendiilor sau cu aparatele auxiliare;
- g) toate costurile suportate cu serviciile de curățenie pentru interiorul Centrului Comercial, inclusiv pentru exploatarea, întreținerea, curățarea (inclusiv deratizarea și orice alt procedeu asemanător), decorarea, mobilarea, operarea, echiparea, iar atunci când este cazul pentru modificarea, repararea (inclusiv reparațiile capitale), restaurarea, reînnoirea sau reconstruirea oricărei părți dintre Spațiile Comune Interioare, precum și costurile cu materialele consumabile aferente Spațiilor Comune Interioare;
- h) toate costurile suportate cu serviciile de curățenie pentru exteriorul Centrului Comercial, inclusiv costurile pentru exploatarea, întreținerea, curățarea, decorarea, operarea, echiparea, iar atunci când este cazul pentru modificarea, repararea (inclusiv reparațiile), restaurarea, reînnoirea sau reconstruirea oricărei părți dintre Spațiile Comune Exterioare, eliminarea zăpezii și a ghetei, imprastierea de material antiderapant și sare pe drumuri, cai de scurgere și pasarele, precum și pentru costurile legate de furnizarea de proiectoare, plante, arbuști, copaci, gazon sau alte elemente de peisagistică pentru spațiile verzi precum și mobilier și echipament stradal, lampi decorative, ecrane mobile, sculpturi, vitrine, panouri cu informații, prim ajutor sau orice alte astfel de facilități în Spațiile Comune Exterioare precum și costurile cu materialele consumabile aferente Spațiilor Comune Exterioare;
- i) toate costurile aferente serviciilor de colectare, depozitare și evacuare a deșeurilor, procurarea recipientelor menajere, amenajarea spațiilor pentru depozitarea deșeurilor și întreținerea acestor spații în interiorul Spațiilor și Parților Comune;
- j) toate costurile aferente serviciilor de operare, verificare, testare, întreținere, înlocuire sau reparare (fie curentă sau capitală) a tuturor rețelelor de conducte, echipamentelor mecanice și electrice inclusiv, dar fără limitare costurile oricărui lucrări de finisare, lucrări la instalațiile de iluminare, de stingere a incendiilor, de aer condiționat și lucrări la echipamentele de încălzire, ventilație, unități de producere a energiei electrice, aspersoare;

- k) toate costurile aferente serviciilor de certificare, autorizare, operare, verificare, testare, inlocuire sau reparatii ale instalatiilor tehnice de catre serviciile tehnice sau de catre alte societati autorizate, inclusiv autoritati, precum si toate costurile aferente obtinerii autorizatiilor si permiselor necesare operarii Centrului Comercial;
- l) toate costurile aferente modificarilor aduse instalatiilor si dotarilor comune, inclusiv modificari ale echipamentelor mecanice si electrice si instalatiilor tehnice de orice fel, impuse de autoritatile competente;
- m) cheltuielile pentru serviciile legate de exploatarea, intretinerea, repararea parcarii, drumurilor de acces, spatiilor verzi si instalatiilor in aer liber, precum si de iluminat exterior, aferente Centrului Comercial;
- n) toate costurile suportate cu privire la centrala telefonica, difuzoare si instalatii de sunet, birou de informatii, daca este cazul, indicatoare, placute inscriptionate si alte elemente de semnalizare, inclusiv cele aferente spatiilor destinate copiilor aflate in cadrul Spatiilor si Partilor Comune;
- o) toate costurile aferente organizarii spatiului administrativ pentru desfasurarea activitatilor referitoare la managementul general, administrarea, securitatea, intretinerea sau curatenia Centrului Comercial, inclusiv cele aferente punerii la dispozitie a spatiului necesar cazarii, daca este cazul, precum si toate costurile directe si indirecte suportate cu angajarea personalului necesar pentru prestarea acestor servicii, inclusiv cu salariile, contributiile sociale, pensiile si orice alte beneficii si contributii acordate acestora, precum si cele cu achizitionarea uniformelor, uneltelor si altor materiale necesare desfasurarii activitatii si cu, precum si cu orice alte asemenea;
- p) toate costurile aferente respectarii prevederilor legale cu privire la activitatea Centrului Comercial.

Partile declara ca au agreeat continutul prezentei Anexe.

LOCATOR
NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.

LOCATAR
S.P.I.T.V.B.L. CONSTANȚA

Director Executiv

Director Executiv Adjunct

Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Șef Serviciu Juridic,

Șef Compartiment de Specialitate,

Șef Serviciu Achiziții Publice,

Nr. Reg./Data: S 52887/10.06.2016

ACT ADIȚIONAL NR. 1

la contractul de închiriere având ca obiect servicii de închiriere spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța

Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22, e-mail: office@spit-ct.ro, telefon: 0241.488.550, fax: 0241.488.559, cod fiscal 14260477, reprezentat legal prin Director Executiv

în calitate de **locatar**

și

S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul social în București, Str. nr. , Biroul nr. , Etaj , Sector , înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3523/2013, cod unic de înregistrare 31377664, reprezentată de dl. si , în calitate de Administratori, în calitate de **locator**,

În temeiul punctului 27.1. din Secțiunea II - Termenii și condițiile generale din cadrul contractului având ca obiect închirierea de către locatar a unui spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța, părțile au convenit de comun acord modificarea clauzelor contractuale, după cum urmează:

Art. 1. Se modifică punctele 4.1. și 4.2. din Secțiunea I - Termeni și condiții particulare, după cum urmează:

4.1. Data Predării: 01.07.2016;

4.2. Data Inaugurării: 04.07.2016.

Art.2. Se clarifică faptul că prin modificarea punctelor 4.1. și 4.2. din Secțiunea I, se modifică implicit orice altă clauză contractuală cu referire la „Data Predării/Data Inaugurării” și se va înțelege ca făcând referire la termenele prevăzute la art. 1 din prezentul act adițional.

Art.3. Celelalte clauze contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional ce conține 1 (una) pagină a fost încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare, din care s-a înmănat câte un exemplar fiecărei părți semnatare, astăzi 10.06.2016, data semnării lui.

LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța

Director Executiv,

LOCATOR,
S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.

Administrator,

Director Executiv Adjunct, Administrator

Sef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Consilier Juridic,

Sef Compartiment de Specialitate,

Sef Serviciu Achiziții Publice.

Nr. Reg./Data: S57551/30.06.2016

ACT ADIȚIONAL NR. 2

la contractul de închiriere nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 având ca obiect servicii de închiriere spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța

Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22, e-mail: office@spit-ct.ro, telefon: 0241.488.550, fax: 0241.488.559, cod fiscal 14260477, reprezentat legal prin Director Executiv , în calitate de **locatar**

și

S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul social în București, Str. nr. , Biroul nr.), Etaj , Sector , înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3523/2013, cod unic de înregistrare 31377664, reprezentată de (si , în calitate de Administratori, în calitate de **locatar**,

În temeiul punctului 27.1. din Secțiunea II - Termenii și condițiile generale din cadrul contractului având ca obiect închirierea de către locatar a unui spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța, părțile au convenit de comun acord modificarea clauzelor contractuale, după cum urmează:

Art. 1. Se modifică punctele 4.1. și 4.2. din Secțiunea I - Termeni și condiții particulare, după cum urmează:

4.1. Data Predării: 19.07.2016;

4.2. Data Inaugurării: 25.07.2016.

Art. 2. Se clarifică faptul că prin modificarea punctelor 4.1. și 4.2. din Secțiunea I, se modifică implicit orice altă clauză contractuală cu referire la „Data Predării/Data Inaugurării” și se va înțelege ca făcând referire la termenele prevăzute la art. 1 din prezentul act adițional.

Art. 3. Se completează articolul 5.1. din Secțiunea 1 astfel:

”5.1.2. Plata privind Chiria și Cheltuielile privind Serviciile Comune aferente primei luni se va efectua în raport cu data inaugurării, respectiv 25.07.2016.”

Art. 4. Celelalte clauze ale contractului nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional ce conține 1 (una) pagină a fost încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare, din care s-a înmănat câte un exemplar fiecărei părți semnatare, astăzi 30.06.2016, data semnării lui.

LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța

Director Executiv,

LOCATOR,
S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.
Administrator,

Director Executiv Adjunct,

Administrator,

Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Consilier Juridic,

Șef Compartiment de Specialitate,

Șef Serviciu Achiziții Publice,

Nr. Reg./Data: T4310/16.02.2017

ACT ADIȚIONAL NR. 3

la contractul de închiriere nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 având ca obiect servicii de închiriere spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța

Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22, e-mail: office@spit-ct.ro, telefon: 0241.488.550, fax: 0241.488.559, cod fiscal 14260477, reprezentat legal prin Director Executiv , în calitate de locatar

și

S.C. NEPT FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul social în București, str. nr. , Biroul nr. , Etaj , Sector , înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3523/2013, cod unic de înregistrare 31377664, reprezentată de și în calitate de Administratori, în calitate de locator,

În temeiul punctului 27.1. din Secțiunea II - Termenii și condițiile generale din cadrul contractului având ca obiect închirierea de către locatar a unui spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța și a Scrisorii-Cadru comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, părțile au convenit de comun acord modificarea clauzelor contractuale, după cum urmează:

Art. 1. Începând cu data de 01.03.2017 plata chiriei aferente spațiului situat în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța se va face în lei la cursul de schimb euro/leu de 4,46 lei.

Art. 2. Se modifică punctul 5.1.1 din Secțiunea I - Termeni și condiții particulare, după cum urmează:

"5.1.1. Chiria este datorată după cum urmează:

7,00 (sapte) EURO/mp/lună conform Contractului, respectiv 889,00 Euro plus TVA/lună, începând cu data predării Spațiului Închiriat, menționată în procesul-verbal de predare-primire.

Plata Chiriei se va face în Lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,46 Lei, curs ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției Locatarului pentru anul 2017.

În fiecare an, în funcție de data primirii Scrisorii-Cadru comunicată de Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, plata chiriei se va face în lei la cursul euro/leu prevăzut în aceasta. Se clarifică faptul că, până la data primirii scrisorii, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, locatarul va datora și achita locatorului chiria conform cursului stabilit pentru anul precedent."

D.E.	D.E.A.	S.F.C.	S.C.S.	S.A.P.

Art. 3. Se modifică punctul 5.2. din Secțiunea I – Termeni și condiții particulare, după cum urmează:

"5.2. CHELTUIELI PRIVIND SERVICIILE COMUNE:

Cheltuielile privind Serviciile Comune reprezintă **4,50 (patru euro și cincizeci eurocenți) EURO/mp/lună**, respectiv 571,50 Euro plus TVA/lună, începând cu data predării Spațiului Închiriat, menționată în procesul-verbal de predare-primire.

Plata Cheltuielilor privind Serviciile Comune se va face în Lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,46 Lei, curs ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției Locatarului pentru anul 2017.

În fiecare an, în funcție de data primirii Scrisorii-Cadru comunicată de Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, plata chiriei se va face în lei la cursul euro/leu prevăzut în aceasta. Se clarifică faptul că, până la data primirii scrisorii, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, locatarul va datora și achita locatarului chiria conform cursului stabilit pentru anul precedent."

Art. 4. Celelalte clauze ale contractului nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional ce conține 1 (una) pagină a fost încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare, din care s-a înmănat câte un exemplar fiecărei părți semnatare, astăzi 16.02.2017, data semnării lui.

**LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța**

Director Executiv

Director Executiv Adjunct

Șef Serviciu Financiar-Contabilitate

Șef Compartiment de Specialitate

Șef Serviciu Achiziții Publice

**LOCATOR,
S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.**

Administrator

Administrator

Nr. Reg./Data: T93159/19.12.2017

ACT ADIȚIONAL NR. 4

la contractul de închiriere nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 având ca obiect servicii de închiriere spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța

Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22, e-mail: office@spit-ct.ro, telefon: 0241.488.550, fax: 0241.488.559, cod fiscal 14260477, reprezentat legal prin Director Executiv

în calitate de locatar

și

S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul social în București, str. nr. , Biroul nr. , Etaj , Sector , înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/3523/2013, cod unic de înregistrare 31377664, reprezentată de și , în calitate de Administratori, în calitate de locatar,

În temeiul punctului 27.1. din Secțiunea II - Termenii și condițiile generale din cadrul contractului având ca obiect închirierea de către locatar a unui spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța și a Scrisorii-Cadru comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, părțile au convenit de comun acord modificarea clauzelor contractuale, după cum urmează:

Art. 1. Începând cu data de 01.01.2018 plata chiriei aferente spațiului situat în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța se va face în lei la cursul de schimb euro/leu de 4,55 lei.

Art. 2. Se modifică punctul 5.1.1 din Secțiunea I - Termeni și condiții particulare, după cum urmează:

"5.1.1. Chiria este datorată după cum urmează:

7,00 (sapte) EURO/mp/lună conform Contractului, respectiv 889,00 Euro plus TVA/lună, începând cu data predării Spațiului Închiriat, menționată în procesul-verbal de predare-primire.

Plata Chiriei se va face în Lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,55 lei, curs ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției Locatarului pentru anul 2018.

În fiecare an, în funcție de data primirii Scrisorii-Cadru comunicată de Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, plata chiriei se va face în lei la cursul euro/leu prevăzut în aceasta. Se clarifică faptul că, până la data primirii scrisorii, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, locatarul va datora și achita locatarului chiria conform cursului stabilit pentru anul precedent."

Art. 3. Se modifică punctul 5.2. din Secțiunea I - Termeni și condiții particulare, după cum urmează:

"5.2. CHELTUIELI PRIVIND SERVICIILE COMUNE:

Cheltuielile privind Serviciile Comune reprezintă **4,50 (patru euro și cincizeci eurocenți) EURO/mp/lună**, respectiv 571,50 Euro plus TVA/lună, începând cu data predării Spațiului Închiriat. menționată în procesul-verbal de predare-primire.

DEA	SFC	ACS	SAP
-----	-----	-----	-----

Plata Cheltuielilor privind Serviciile Comune se va face în Lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,55 lei, curs ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției Locatarului pentru anul 2018.

În fiecare an, în funcție de data primirii Scrisorii-Cadru comunicată de Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, plata chiriei se va face în lei la cursul euro/leu prevăzut în aceasta. Se clarifică faptul că, până la data primirii scrisorii, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, locatarul va datora și achita locatorului chiria conform cursului stabilit pentru anul precedent."

Art. 4. Celelalte clauze ale contractului nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional ce conține 2 (două) pagini a fost încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare, din care s-a înmănat câte un exemplar fiecărei părți semnatare, astăzi 19.12.2017, data semnării lui.

LOCATAR,
S.P.I.T.V.R.I. Constanța

LOCATOR,
S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.

Director Executiv,

Administrator,

Director Executiv Adjunct,

Administrator,

Sef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Compartiment de Specialitate,

Şef Serviciu Achiziții Publice,

Nr. Reg./Data: T102079/18.12.2018

ACT ADIȚIONAL NR. 5

la contractul de închiriere nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 având ca obiect servicii de închiriere a unui spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța

Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în Constanța, b-dul. Tomis nr. 112, e-mail: office@spit-ct.ro, telefon: 0241.488.550, fax: 0241.488.559, cod fiscal 14260477, reprezentat legal prin Director Executiv _____, în calitate de locatar și

S.C. CONSTANȚA SHOPPING CITY S.R.L., cu sediul social în București, Sector _____ nr. _____, Clădirea _____, Secțiunea _____, biroul nr. _____, etaj _____ număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/3523/2013, cod unic de înregistrare 31377664, reprezentată prin Administrator _____ și mandatar _____ în calitate de locatar,

În temeiul punctului 27.1. din Secțiunea II - Termenii și condițiile generale din cadrul contractului având ca obiect închirierea de către locatar a unui spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța și a Scrisorii-Cadru comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, părțile au convenit de comun acord modificarea clauzelor contractuale, după cum urmează:

Art. 1. Începând cu data de 01.01.2019 plata chiriei aferente spațiului situat în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța se va face în lei la cursul de schimb euro/leu de 4,62 lei.

Art. 2. Se modifică punctul 5.1.1 din Secțiunea I - Termeni și condiții particulare, după cum urmează:

"5.1.1. Chiria este datorată după cum urmează:

7,00 (șapte) EURO/mp/lună conform Contractului, respectiv 889,00 Euro plus TVA/lună, începând cu data predării Spațiului Închiriat, menționată în procesul-verbal de predare-primire.

Plata Chiriei se va face în Lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,62 lei, curs ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției Locatarului pentru anul 2019.

În fiecare an, în funcție de data primirii Scrisorii-Cadru comunicată de Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, plata chiriei se va face în lei la cursul euro/leu prevăzut în aceasta. Se clarifică faptul că, până la data primirii scrisorii, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, locatarul va datora și achita locatarului chiria conform cursului stabilit pentru anul precedent."

Art. 3. Se modifică punctul 5.2. din Secțiunea I - Termeni și condiții particulare, după cum urmează:

"5.2. CHELTUIELI PRIVIND SERVICIILE COMUNE:

Cheltuielile privind Serviciile Comune reprezintă **4,50 (patru euro și cincizeci de cenți) EURO/mp/lună**, respectiv 571,50 Euro plus TVA/lună, începând cu data predării Spațiului Închiriat, menționată în procesul-verbal de predare-primire.

DE	DEA	SFC	SES	SAG

Plata Cheltuielilor privind Serviciile Comune se va face în Lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,62 lei, curs ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției Locatarului pentru anul 2019.

În fiecare an, în funcție de data primirii Scrisorii-Cadru comunicată de Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, plata chiriei se va face în lei la cursul euro/leu prevăzut în aceasta. Se clarifică faptul că, până la data primirii scrisorii, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, locatarul va datora și achita locatarului chiria conform cursului stabilit pentru anul precedent.”

Art. 4. Celelalte clauze ale contractului nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional ce conține 2 (două) pagini a fost încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare, din care s-a înmănat câte un exemplar fiecărei părți semnatare, astăzi 18.12.2018, data semnării lui.

**LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța**

Director Executiv,

Director Executiv Adjunct

Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Compartiment de Specialitate,

Șef Serviciu Achiziții Publice,

**LOCATOR,
S.C. CONSTANȚA SHOPPING CITY S.R.L.**

Administrator,

Mandatar,

Nr. Reg./Data: T113655/18.12.2019

ACT ADIȚIONAL NR. 6

la contractul de închiriere nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 având ca obiect servicii de închiriere a unui spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța

Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în Constanța, b-dul. Tomis nr. 112, e-mail: office@spit-ct.ro, telefon: 0241.488.550, fax: 0241.488.559, cod fiscal 14260477, reprezentat legal prin Director Executiv _____, în calitate de locatar și

S.C. CONSTANȚA SHOPPING CITY S.R.L., cu sediul social în București, Sector _____, (_____), Clădirea _____, Secțiunea _____ biroul nr. _____ etaj _____ număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/3523/2013, cod unic de înregistrare 31377664, reprezentată prin Administrator _____ și mandata _____, în calitate de locatar,

În temeiul punctului 27.1. din Secțiunea II - Termenii și condițiile generale din contractul de închiriere nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 și a Scrisorii-Cadru privind contextul macroeconomic, metodologia de elaborare a proiectelor de buget pe anul 2020 și a estimărilor pentru anii 2021-2023, precum și limita sumelor defalcate din taxa pe valoarea adăugată pentru echilibrarea bugetelor locale, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, părțile contractante au convenit modificarea clauzelor contractuale după cum urmează:

Art. 1. Începând cu data de 01.01.2020 plata chiriei aferente spațiului situat în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța se va face în lei la cursul de schimb euro/leu de 4,71 lei.

Art. 2. Se modifică punctul 5.1.1 din Secțiunea I - Termeni și condiții particulare, după cum urmează:

"Chiria este datorată după cum urmează:

7,00 (șapte) EURO/mp/lună conform Contractului, respectiv 889,00 Euro plus TVA/lună, începând cu data predării Spațiului Închiriat, menționată în procesul-verbal de predare-primire.

Plata Chiriei se va face în Lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,71 lei, curs ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției Locatarului pentru anul 2020.

În fiecare an, în funcție de data primirii Scrisorii-Cadru comunicată de Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, plata chiriei se va face în lei la cursul euro/leu prevăzut în aceasta. Se clarifică faptul că, până la data primirii scrisorii, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, locatarul va datora și achita locatarului chiria conform cursului stabilit pentru anul precedent."

Art. 3. Se modifică punctul 5.2. din Secțiunea I - Termeni și condiții particulare, după cum urmează:

"CHELTUIELI PRIVIND SERVICIILE COMUNE:

Cheltuielile privind Serviciile Comune reprezintă **4,50 (patru euro și cincizeci de cenți) EURO/mp/lună**, respectiv 571,50 Euro plus TVA/lună, începând cu data predării Spațiului Închiriat, menționată în procesul-verbal de predare-primire.

DE	DEA	SFC	SCS	SIT

Plata Cheltuielilor privind Serviciile Comune se va face în Lei la cursul de schimb Euro/Leu de 4,71 lei, curs ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției Locatarului pentru anul 2020.

În fiecare an, în funcție de data primirii Scrisorii-Cadru comunicată de Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, plata chiriei se va face în lei la cursul euro/leu prevăzut în aceasta. Se clarifică faptul că, până la data primirii scrisorii, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, locatarul va datora și achita locatarului chiria conform cursului stabilit pentru anul precedent.”

Art. 4. Celelalte clauze ale contractului nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost redactat astăzi 18.12.2019 în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte și va produce efecte începând cu data de 01.01.2020.

LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța

Director Executiv,

Director Executiv Adjunct,

Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Șef Compartiment de Specialitate,

Șef Serviciu Achiziții Publice,

LOCATOR,
S.C. CONSTANȚA SHOPPING CITY S.R.L.

Mandatar,

Mandatar,

Nr. Reg./Data: 18714 / 29.01.2021

ACT ADIȚIONAL NR. 7

la contractul de închiriere nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 având ca obiect servicii de închiriere a unui spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța

Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în Constanța, b-dul. Tomis nr. 112, e-mail: office@spit-ct.ro, telefon: 0241.488.550, fax: 0241.488.559, cod fiscal 14260477, reprezentat legal prin Director Executiv _____, în calitate de locatar și

S.C. CONSTANȚA SHOPPING CITY S.R.L., cu sediul social în București, Sector _____, Clădirea _____, Secțiunea _____, biroul nr. _____, etaj _____, număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/3523/2013, cod unic de înregistrare 31377664, reprezentată prin Administrator _____ și mandatar _____, în calitate de locatar,

Având în vedere:

- Scrisoarea-Cadru pentru anul 2021, comunicată de Ministerul Finanțelor, Cabinet Ministru,
- existența fondurilor bugetare ale locatarului doar în limita a 1/12 din bugetul anului 2020,
- prevederile punctului 27.1. din Secțiunea II - Termenii și condițiile generale din contractul de închiriere nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016,

Părțile contractante au convenit modificarea clauzelor contractuale după cum urmează:

Art. 1. Pentru perioada 01.02.2021-28.02.2021 plata chiriei aferente spațiului situat în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța se va face în lei la cursul de schimb euro/leu de 4,89 lei.

Art. 2. În perioada prevăzută la art. 1 din prezentul act adițional, prețul în lei al locațiunii este de 4.347,21 lei fără TVA, respectiv 5.173,18 lei inclusiv TVA.

Art. 3. În perioada prevăzută la art. 1 din prezentul act adițional, prețul în lei al cheltuielilor privind serviciile comune este de 2.794,64 lei fără TVA, respectiv 3.325,62 lei inclusiv TVA.

Art. 4. Celelalte clauze ale contractului nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost redactat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte și va produce efecte începând cu data de 01.02.2021.

LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța

Director Executiv,

Director Executiv Adjunct,

Viză CFPP,

Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Șef Serviciu Tehnic Investiții,

Șef Serviciu Achiziții Publice,

LOCATOR,
S.C. CONSTANȚA SHOPPING CITY S.R.L.

Mandatar,

Mandatar.

Nr. Reg./Data: 117542 / 26.02.2021

ACT ADIȚIONAL NR. 8

la contractul de închiriere nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 având ca obiect servicii de închiriere a unui spațiu în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța

Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în Constanța, b-dul. Tomis nr. 112, e-mail: office@spit-ct.ro, telefon: 0241.488.550, fax: 0241.488.559, cod fiscal 14260477, reprezentat legal prin Director Executiv _____, în calitate de locatar și

S.C. CONSTANȚA SHOPPING CITY S.R.L., cu sediul social în București, Sector _____, Clădirea _____ Secțiunea _____, biroul nr. _____, etaj _____, număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/3523/2013, cod unic de înregistrare 31377664, reprezentată prin Administrator _____ și mandatar _____, în calitate de locatar,

Având în vedere:

- Scrisoarea-Cadru pentru anul 2021, comunicată de Ministerul Finanțelor, Cabinet Ministru,
- existența fondurilor bugetare ale locatarului doar în limita a 1/12 din bugetul anului 2020,
- prevederile punctului 27.1. din Secțiunea II - Termenii și condițiile generale din contractul de închiriere nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016,

Părțile contractante au convenit modificarea clauzelor contractuale după cum urmează:

Art. 1. Pentru perioada 01.03.2021-31.03.2021 plata chiriei aferente spațiului situat în Complexul Comercial City Park-Mall of Constanța se va face în lei la cursul de schimb euro/leu de 4,89 lei.

Art. 2. În perioada prevăzută la art. 1 din prezentul act adițional, prețul în lei al locațiunii este de 4.347,21 lei fără TVA, respectiv 5.173,18 lei inclusiv TVA.

Art. 3. În perioada prevăzută la art. 1 din prezentul act adițional, prețul în lei al cheltuielilor privind serviciile comune este de 2.794,64 lei fără TVA, respectiv 3.325,62 lei inclusiv TVA.

Art. 4. Celelalte clauze ale contractului nr. S45784/20.05.2016 și nr. 16237/01.06.2016 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost redactat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte și va produce efecte începând cu data de 01.03.2021.

LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța

Director Executiv,

Director Executiv Adjunct,

Viză CFPP,

Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Șef Serviciu Tehnic Investiții,

Șef Serviciu Achiziții Publice,

LOCATOR,
S.C. CONSTANȚA SHOPPING CITY S.R.L.

Mandatar,

Mandatar,