

**CONTRACT DE LOCATIUNE**  
**Nr. 18/T101275 DIN 17.12.2018**

**PARTILE CONTRACTANTE:**

**1. METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.**, societate de naționalitate română, identificată cu C.U.I. RO17176002, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/1684/31.01.2005, cu sediul social în București, Sos Vergului, Nr 20, Galeria Comerciala Esplanada, Mezanin, Sect. 2, reprezentată de \_\_\_\_\_ în calitate de imputernicit, denumită în continuare **LOCATOR**

și  
**2. SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL** cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în 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 \_\_\_\_\_, denumita în continuare **LOCATAR**

Au convenit să încheie prezentul contract denumit în continuare Contract:

**I. OBIECTUL CONTRACTULUI**

1.1. Obiectul Contractului îl reprezintă închirierea spațiului nr. B6b având o suprafața de 99 metri patrati astfel cum este identificată cu roșu în Anexa 1 – Planul Spațiului, spațiu situat în cadrul Centrului Comercial Tom, cu adresa în B-dul Tomis nr. 391, DN2A, Constanța (denumit în continuare „Centrul”).

1.2. Spațiul este destinat exclusiv în vederea desfășurării activităților specifice Serviciului Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Constanța. **Proiectul de amenajare a Spațiului nr. B6b va fi supus aprobării prealabile a Locatarului înainte de începerea lucrărilor de amenajare a Spațiului.** Pentru evitarea oricărui dubiu, Partile convin prin prezentul ca Locatarul funcționează în Spațiu după programul locatarului, respectiv:

- programul cu publicul se desfășoară în zilele lucrătoare de luni până vineri, astfel: luni, marți, miercuri și vineri între orele 8:30 și 16:30, iar în zilele de joi între orele 8:30 și 18:30, cu excepția sărbătorilor legale sau a zilelor declarate libere funcționarilor publici prin acte normative.

- programul angajaților se desfășoară în zilele lucrătoare de luni până vineri, astfel: luni, marți, miercuri și vineri între orele 8:00 și 17:00, iar în zilele de joi între orele 8:00 și 19:00 cu excepția sărbătorilor legale sau a zilelor declarate libere funcționarilor publici prin acte normative.

1.3. Odată cu transmiterea dreptului de folosință asupra Spațiului, **LOCATORUL** recunoaște un drept de trecere a personalului **LOCATARULUI** spre Spațiu constând în accesul pe terenul înconjurător și în interiorul Centrului doar în limitele desfășurării activității pentru care a fost închiriat Spațiul, și fără a aduce atingere activității Centrului.

1.4. Pentru folosirea Spațiului **LOCATARUL** se obligă să plătească o chirie în cuantumul, modalitățile și termenele stabilite prin Contract.

1.5. În conformitate cu Contractul de execuție lucrări de amenajare, Locatarul va finanța executarea lucrărilor de amenajare ale spațiului conform devizului pus la dispoziție de locatar și aprobat de locator lucrările de amenajare fiind executate de un antreprenor agreat de ambele părți conform contractului de execuție lucrări de amenajare care va fi încheiat ulterior prezentului contract.

**II. DURATA CONTRACTULUI ȘI DESCHIDEREA SPAȚIULUI**

2.1. Contractul se încheie pentru o perioadă fixă determinată, începând cu data predării Spațiului către Locatar, care este estimată a avea loc pe data de 15 ianuarie 2019 și va expira la data de 31 decembrie 2021.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
A77

- 2.2. Contractul se poate prelungi prin act adițional semnat de părți și va face parte integrantă din Contract.
- 2.3. Locatarul va deschide Spațiul mobilat și echipat corespunzător, în maximum 15 zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de predare a Spațiului sau de orice altă dată convenită în prealabil în scris cu Locatarul, dar nu mai târziu de 01.02.2019.
- 2.4. Spațiul va fi pus la dispoziția Locatarului gol și neamenajat, racordurile la utilitățile nefiind puse în funcțiune la data predării spațiului.
- 2.5. Locatarul înțelege și confirmă în mod expres că Locatarul va prelua Spațiul cu anumite lucrări tehnice suplimentare efectuate de către fostul locatar al Spațiului, astfel cum aceste lucrări sunt identificate în procesul verbal de predare a Spațiului. Locatarul se angajează să utilizeze, mențină și întrețină astfel de lucrări tehnice suplimentare, în conformitate cu principiile proprietarului care acționează cu maxima diligență, pe întreaga perioadă de valabilitate a Contractului doar în cazul în care acestea îi sunt necesare pentru scopul avut în vedere la închirierea spațiului. La încetarea Contractului, Locatarul va preda înapoi Locatarului spațiul în stare de bună funcționare, cu lucrările tehnice suplimentare în starea în care au fost luate inițial de către Locatar la data predării Spațiului, cu excepția uzurii normale.
- 2.6. Locatarul își asumă obligația de a efectua pe costul și responsabilitatea sa peretii despartitori ai Spațiului pentru a delimita Spațiul de spațiile învecinate.
- 2.7. Locatarul și locatarul vor semna un contract de executare lucrări de amenajare cu un operator economic agreeat de ambele părți.
- 2.8. Locatarul va supraveghea și recepționa lucrările de amenajare a spațiului conform devizului de lucrări agreeat de ambele părți.
- 2.9. Lucrările vor fi finanțate de către locatar conform devizului de amenajare agreeat de ambele părți, până la limita de 20.000 euro fără TVA.
- 2.10. Până la semnarea procesului verbal de predare a Spațiului, Locatarul va pregăti, pe cheltuiela sa, planuri, desene și specificații detaliate ("Planurile Locatarului") ale propunerilor sale privind Lucrările Locatarului (ca modificare a Lucrărilor fostului locatar), în concordanță cu specificațiile tehnice și va pregăti orice alte asemenea documente și informații pe care Locatarul le va cere în privința Lucrărilor Locatarului și le va prezenta Locatarului pentru a fi aprobate în prealabil în scris (această aprobare neputând fi reținută sau întârziată în mod nerezonabil).
- 2.11. Executarea Lucrărilor Locatarului va fi supusă controlului și supravegherii din partea Locatarului. Locatarul se obligă să respecte întocmai oricare și toate instrucțiunile, observațiile și/sau măsurile impuse de Locatar în acest sens.
- 2.12. După aprobarea de către Locatar a Planurilor Locatarului, Locatarul va răspunde de finalizarea lucrărilor de amenajare. Planurile Locatarului vor respecta întotdeauna condițiile prevăzute de autoritățile competente și de către oricare și toate prevederile legale aplicabile sau standardele/normele tehnice obligatorii, inclusiv regulile Centrului Comercial Tom Constanta și orice solicitare adresată de Locatar în acest sens.
- 2.13. Locatarul va răspunde pentru obținerea după caz a aprobărilor necesare pentru efectuarea Lucrărilor de amenajare în timp util. Aprobările Locatarului referitoare la autorizarile de funcționare și operare trebuie obținute de către acesta până la data deschiderii Spațiului. Locatarul va depune cererile pentru obținerea Aprobărilor Locatarului pe cheltuiela sa și va depune toate eforturile în acest sens și va furniza Locatarului copii ale acestor aprobări, dacă este cazul.

### **III. CONDITIILE INCHIRIERII:**

- 3.1. Locatarul este obligat să obțină de la autoritățile competente toate autorizațiile, avizele și permisele necesare în vederea exercitării în Spațiu a activității de amenajare a spațiului supus locațiunii, dacă este cazul.
- 3.2. Locatarul va utiliza Spațiul doar în conformitate cu destinația prevăzută prin Contract și nu poate subînchiria, total sau parțial Spațiul, fără acordul prealabil și scris al locatarului.
- 3.3. La încetarea Contractului, locatarul este obligat să elibereze, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare pe cheltuiela proprie, Spațiul, în starea în care l-a preluat. Predarea Spațiului se va face pe baza unui proces-verbal de predare-primire contrasemnat de reprezentanții Partilor.

### **IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR ȘI FUNCȚIONAREA CENTRULUI**

#### **4.1. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:**

- 4.1.1. Să asigure Locatarului utilă și pasnică utilizare a Spațiului pe întreaga durată a Contractului.

4.1.2. Sa pastreze confidentialitatea deplina asupra termenilor si conditiilor prezentului contract.

4.1.3. Sa asigure finantarea lucrarilor de amenajare conform devizului de lucrari de amenajare si a devizului de lucrari agreate atat de locator cat si de locatar in limita a 20.000 euro fără TVA.

#### **4.2. DREPTURILE SI OBLIGATIILE LOCATARULUI:**

4.2.1. Locatarul are dreptul de a întocmi toate documentele necesare și de a instala toate echipamentele care se impun în vederea respectării prevederilor Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor și a Hotărârii nr. 301/2012 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cu acordul prealabil al locatorului.

4.2.2. Locatarul are dreptul de a instala pe partea exterioară a imobilului un logo a carui locatie si dimensiune urmeaza sa fie agreate de catre Parti, fără să datoreze vreo plată suplimentară cu acordul prealabil al locatorului.

4.2.3. Sa plateasca chiria si Costurile Serviciilor in conformitate cu dispozitiile art. V din Contract.

4.2.4. Sa foloseasca Spatiul in conformitate stricta cu dispozitiile Articolului 1.2 din Contract. Locatarul se angajează sa mențină in mod constant Spațiul dotat corespunzator destinatiei sale cu materiale, produse si bunuri mobile care îi aparțin, pentru a răspunde in orice moment prevederilor Contractului.

4.2.5. Locatarul va raspunde pentru instruirea si utilizarea echipamentelor de catre clientii Centrului Comercial si va lua toate masurile ca instalatiile sa fie in permanenta in stare de functionare, verificate si autorizate conform legislatiei in vigoare.

4.2.6. De la deschidere, Locatarul va trebui sa mențină Spațiul in stare permanentă de exploatare, efectivă si normală, pe durata Contractului. Pe de altă parte, Locatarul se angajează să respecte orarul de deschidere stabilit in prezentul Contract si sa respecte prevederile Regulamentului intern al Centrului Comercial, a cărui copie figurează in Anexa 2 – Regulamentul Intern la prezentul Contract, cu modificările ulterioare.

4.2.7 Sa pastreze Spatiul in starea in care l-a preluat, deruland activitatile specifice astfel incat cu exceptia uzurii normale, sa nu aduca deteriorari ale Spatiului sau / si instalatiilor existente.

4.2.8 Locatarul va suporta costul reparatiilor daca se produc stricaciuni dovedite a se fi produs din vina sa in Spatiu sau in spatiile vecine. De asemenea, orice element legat de estetica Spatiului, aplicarea de insemne, banderole, panouri publicitare etc, va trebui sa primeasca acordul prealabil scris al Locatorului.

4.2.9 Locatarul este singurul responsabil pentru securitatea bunurilor si produselor aflate in Spatiu. Locatorul nu asigura in nici un fel securitatea si integritatea bunurilor si produselor care se afla in interiorului Spatiului.

4.2.10 Locatarul raspunde pentru prejudiciile cauzate prin fapta proprie sau fapta persoanelor care actioneaza in numele sau, abtinandu-se de la orice activitate care ar putea tulbura linistea si securitatea Centrului.

4.2.11 Locatarul trebuie sa pastreze confidentialitatea deplina asupra termenilor si conditiilor prezentului contract.

#### **4.3 . REGULAMENTUL INTERN**

4.3.1. Regulamentul intern anexat la Contract precizează condițiile generale și speciale de funcționare a Centrului Comercial.

4.3.2. Regulamentul intern se impune tuturor exploatantilor/comercianților din Centrul Comercial ca fiind una dintre condițiile închirierii.

4.3.3. Locatarul declară că a luat cunoștință de acest Regulament intern și se obligă în mod expres să respecte toate prevederile sale și să impună respectarea acestora de către colaboratorii și angajații săi, precum și de către toate persoanele cărora le va transmite, cu orice titlu, folosința Spațiului, daca a fost autorizat in acest sens.

4.3.4. Fără a avea drept de recurs împotriva Locatorului, Locatarul va trebui să plătească amenzile sau penalitățile care îi vor fi aplicate pentru nerespectarea prevederilor Regulamentului Intern și va răspunde solidar pentru amenzile și penalitățile eventual aplicate persoanelor care lucrează în subordinea sa.

4.3.5. Ținând cont de necesitatea unei cooperări active a tuturor comercianților la viața și la dezvoltarea Centrului Comercial, nerespectarea de către Locatar a Regulamentului intern, constituie o încălcare a unei clauze esențiale a Contractului.

#### **4.4. ADMINISTRAREA CENTRULUI**

Pentru buna funcționare a Centrului Comercial, Locatorul va putea delega oricărei persoane fizice sau juridice, pe care o va alege, realizarea următoarelor prestații:

- să îl reprezinte în raporturile cu Locatarul în principal în vederea încasării chiriei și cheltuielilor și respectării clauzelor Contractului;
- să administreze și să gestioneze părțile comune ale Centrului Comercial, să repartizeze cheltuielile comune și să asigure recuperarea acestora;
- să asigure direcțiunea (managementul) Centrului Comercial;
- să asigure gestiunea locativă a Galeriei Comerciale.

#### **V. CUANTUMUL SI MODALITATILE DE PLATA A CHIRIEI SI COSTURILOR SERVICIILOR**

##### **5.1. Plata chiriei**

5.1.1. Prețul în euro al locațiunii, respectiv chiria este de de 7 (sapte) Euro fără TVA/mp pe luna, respectiv 693 de euro fără TVA pentru o suprafață utilă de 99 de m.p.

5.1.2 Chiria se plateste de la data deschiderii Spatiului, in sa nu mai tarziu de 15 zile calendaristice de la data semnarii procesului verbal de predare a Spatiului.

5.1.3. Prețul chiriei se va menține ferm pe toată durata Contractului. Partile convin ca valoarea chiriei este fixa pe toata durata locatiunii.

5.1.4. Prețul în lei al locațiunii pentru anul 2019 este de 3.201,66 lei fără TVA/lună, respectiv 3.809,97 lei inclusiv TVA/lună calculat la cursul de schimb euro/leu de 4.62 lei, curs comunicat de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, prin Scrisoarea-cadru ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției locatarului pentru anul 2019.

5.1.5. Începând cu luna ianuarie a fiecărui an, dar nu mai devreme de anul 2020, plata chiriei se va face în lei la cursul euro prevăzut în Scrisoarea-cadru privind metodologia de elaborare a proiectelor de buget, scrisoare comunicată în fiecare an de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget. La începutul fiecărui an bugetar, locatarul va transmite locatarului o notificare cu privire la noul curs euro stabilit pentru anul respectiv. Pentru evitarea oricărui dubiu, până la data la care locatarul va notifica locatarul cu privire la noul curs euro, acesta va datora și achita către locatar chiria conform cursului euro stabilit pentru anul precedent.

5.1.6. Plata facturii se va face prin ordin de plată în termen de maximum 30 de zile de la data în care aceasta a fost primita la sediul locatarului, prin ordin de plata in contul locatarului, astfel cum acesta apare pe factura emisa.

5.1.7. În cazul în care locatarul nu își onorează obligația de plată în termen de 30 de zile de la expirarea perioadei convenite, atunci acestuia îi revine obligația de a plăti, o dobândă legală penalizatoare cu o cotă procentuală de 0,03% pe zi de întârziere 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.

##### **5.2. Plata Costurilor Serviciilor**

5.2.1. Prețul în euro al Costurilor serviciilor este de 2 (doi) euro fără TVA/mp pe luna, respectiv 198 de euro fără TVA pentru o suprafață utilă de 99 de m.p.

5.2.2. Prețul Costurilor serviciilor se plateste de la data deschiderii Spatiului, in sa nu mai tarziu de 15 zile calendaristice de la data semnarii procesului verbal de predare a Spatiului.

5.2.3. Prețul Costurilor serviciilor se va menține ferm și fix pe toată durata de valabilitate a Contractului.

5.2.4. Prețul în lei al costurilor serviciilor pentru anul 2019 este de 914,76 lei fără TVA/lună, respectiv 1.088,56 lei inclusiv TVA/lună calculat la cursul de schimb euro/leu de 4.62 lei, curs comunicat de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, prin Scrisoarea-cadru ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției locatarului pentru anul 2019.

*[Handwritten signature and date]*

5.2.5. Începând cu luna ianuarie a fiecărui an, din anul 2020, cuantumul costurilor serviciilor se va face în lei la cursul euro prevăzut în Scrisoarea-cadru privind metodologia de elaborare a proiectelor de buget, scrisoare comunicată în fiecare an de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget. La începutul fiecărui an bugetar, locatarul va transmite locatorului o notificare cu privire la noul curs euro stabilit pentru anul respectiv. Pentru evitarea oricărui dubiu, până la data la care locatarul va notifica locatorul cu privire la noul curs euro, acesta va datora și achita către locator chetuielile serviciilor conform cursului euro stabilit pentru anul precedent.

5.2.6. Plata facturii se va face prin ordin de plată în termen de maximum 30 de zile de la data în care aceasta a fost primita la sediul locatarului, prin ordin de plata in contul locatorului, astfel cum acesta apare pe factura emisa.

5.2.7. În cazul în care locatarul nu își onorează obligația de plată în termen de 30 de zile de la expirarea perioadei convenite, atunci acestuia îi revine obligația de a plăti, o dobândă legală penalizatoare cu o cotă procentuală de 0,03% pe zi de întârziere 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.

## **VI Incetarea contractului**

6.1. Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului.

6.2. Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor pe care le vor deține ca urmare a executării clauzelor prezentului contract.

6.3. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a considera contractul de drept reziliat, pact comisoriu de grad IV și de a pretinde plata de daune-interese.

6.4. În cazul neexecutării de către Locatar a oricărei obligații asumate prin Contract, locatorul va rezilia Contractul, unilateral, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Contractul se considera reziliat de plin drept și fara nici o alta formalitate și fara interventia instantei la data notificării realizată conform articolului VII, partile fiind eliberate de orice alte obligații în virtutea prezentului Contract. Locatarul are obligația de a elibera Spațiul închiriat în termen de maxim 3 zile lucratoare de la data primirii scrisorii recomandate de reziliere unilaterală a Contractului de către Locator.

6.5. Locatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral prezentul contract de locațiune înainte de data expirării acestuia în situații precum:

- apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât ar dăuna interesului public.
- apariția unor circumstanțe în care ia decizia unei reorganizări a locațiilor sale de pe raza Municipiului Constanța.
- apariția unor circumstanțe independente de voința locatarului și care împiedică utilizarea spațiului conform destinației sale.

Această denunțare unilaterală a locatarului va face prin notificarea prealabilă a locatorului cu minim 30 (treizeci) de zile înainte de încetarea contractului.

6.6. Partile au dreptul de a rezilia de comun acord prezentul contract daca:

- expirarea duratei contractului;
- părțile convin de comun acord încetarea contractului;
- neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă a obligațiilor contractuale de către una din părți, situație în care părțile au dreptul să rezilieze prezentul contract.
- una din parti este afectata sau este parte in procesul de faliment sau alte procese legate de insolvabilitate;
- in caz de fuzionare sau dizolvare a uneia din parti;
- in caz de forta majora.

6.7. Rezilierea Contractului nu produce efecte asupra obligațiilor scadente ale partilor.

## **VII. NOTIFICARI**

7.1. Orice notificare adresată de către una din Parti celeilalte va trebui să fie realizată prin e-mail, fax confirmat prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificarea se considera realizată la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Aceste notificări vor fi adresate în lipsa de modificări notificate după cum urmează, în atenția persoanelor și la adresele următoare:

**Pentru LOCATOR :**

**METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L**

Centrul Comercial Tom

B-dul Tomis nr. 391, DN2A, Constanta

Reprezentantul locatarului:

E-mail:

Nr. Tel:

Nr. Fax:

\_\_\_\_\_ - director Centrul Comercial Tom

**Pentru LOCATAR**

**SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL  
CONSTANTA**

Adresa: B-dul Tomis nr. 112, Constanța

Reprezentantul locatarului: Șef Serviciu Tehnic Investiții - telefon \_\_\_\_\_

**VIII. LITIGII. FORTA MAJORA**

8.1. Presentul contract este supus dreptului roman.

8.2. Partile au convenit ca toate neintelegerile privind validitatea prezentului Contract sau rezultate din interpretarea, executarea ori incetarea acestuia sa fie rezolvate pe cale amiabila de reprezentantii lor.

8.3 In cazul in care nu este posibila rezolvarea litiigilor pe cale amiabila, partile se vor adresa instantelor judecatoresti competente din Bucuresti.

8.4 Forta majora exonereaza de raspundere partea care o invoca, in conditiile legii, cu cerinta notificarii scrise prealabile in termen de 5 zile de la de la aparitia cazului de forta majora.

Încheiat astăzi, 17 decembrie 2018, în 2 (doua) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,  
METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L**



**LOCATAR  
S.P.I.T.V.B.L. Constanta**

**Director Executiv,**

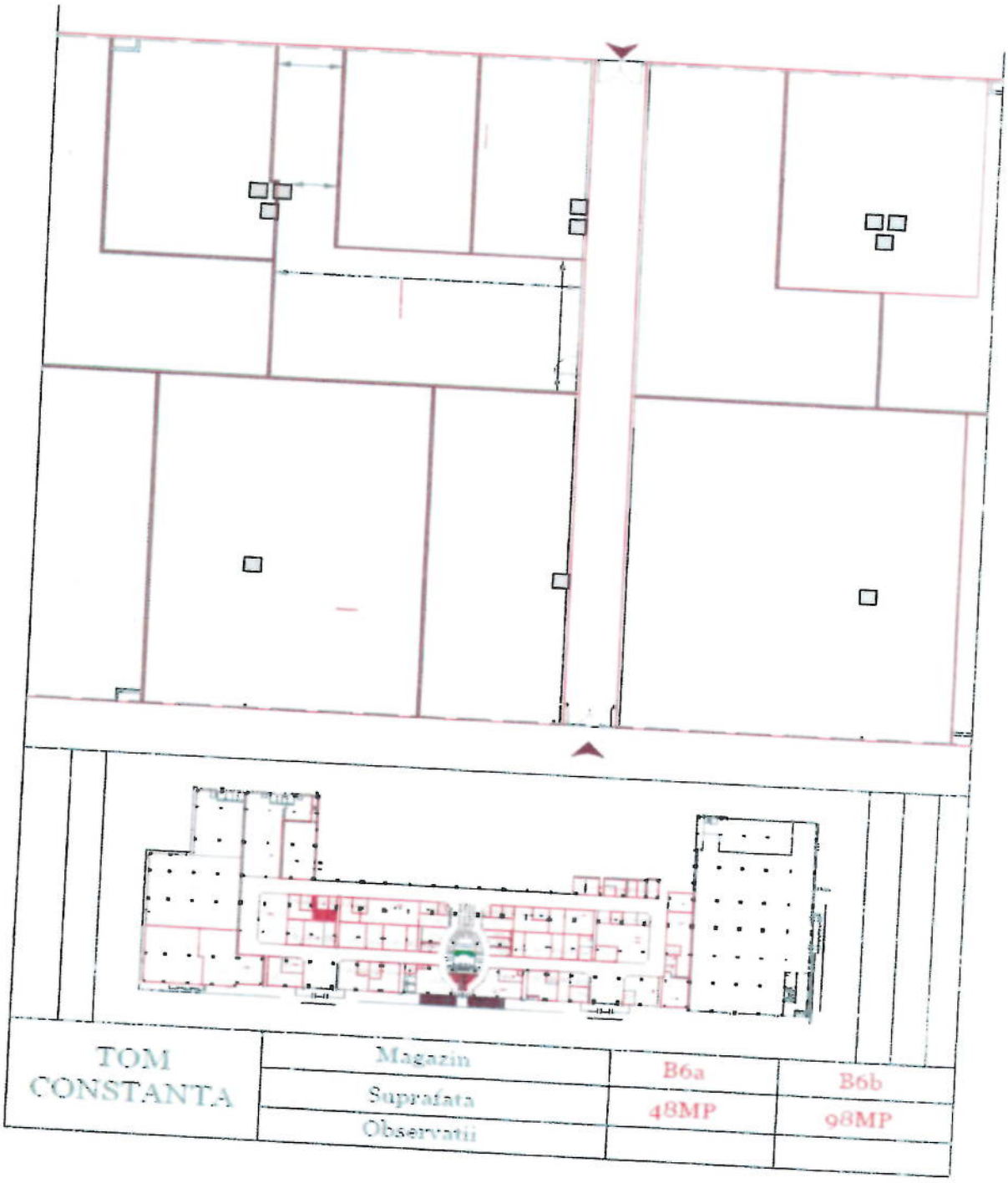
**Director Executiv Adjunct**

**Șef Serviciu Financiar Contabilitate,**

**Compartiment de Specialitate**

**Sef Serviciu Achiziții Publice,**

**Anexa 1 - Planul Spatiului**



Handwritten blue ink marks and signatures are present at the bottom of the page, including a large checkmark-like stroke and several illegible signatures.

## Anexa 2 – Regulamentul Intern

### REGULI INTERNE PENTRU LOCATARIII ȘI UTILIZATORII CENTRULUI COMERCIAL CONSTANTA

#### PREAMBUL

Centrul Comercial CONSTANTA («Centrul Comercial») este compus din:

un Hypermarket sub semnul Carrefour al cărui proprietar și operator este Carrefour Romania S.A. («**Hypermarketul**»),

un magazin de bricolaj detinut de SC METROLOPIS INVESTITII IMOBILIARE SRL („**Locatorul**”) și închiriat unui locatar („**magazin de bricolaj**”)

și din spații comerciale cuprinzând magazine și unități cu suprafețe medii situate în Galeria Comercială, proprietate a Locatorului, închiriate Locatarilor.

Un administrator («**Administratorul Centrului** »), care îl va reprezenta pe Locator în relațiile cu Locatarii Galeriei Comerciale, va opera și va administra Centrul Comercial și Părțile Comune și va administra pentru Locator Contractele de Închiriere și legăturile de afaceri cu Locatarii.

Administratorul Centrului este responsabil cu administrarea cotidiană, cu supravegherea curățeniei, cu întreținerea și lucrările de mentinere și de reparații ale Centrului Comercial și ale Părților Comune, și este interlocutorul principal al Locatarilor în relația lor cu Locatorul.

Prezentele reguli interne («**Regulile Interne**») stabilesc condițiile de funcționare generale și particulare ale Centrului Comercial și regulile pe care trebuie să le respecte Locatarii și ocupanții spațiilor comerciale («**Locatarul/Locatarii**»).

Regulile Interne îi obligă pe toți Locatarii să se conformeze prevederilor sale fără nici o restricție sau rezervă. Prin semnarea Contractelor de Închiriere, Locatarii se obligă să le respecte toate clauzele și să asigure respectarea lor de către angajații, agenții, vânzătorii, furnizorii, subcontractanții lor, precum și de cei care au dreptul de folosință asupra Spațiilor («**Persoanele Autorizate**»).

Regulile Interne vor fi obligatorii nu numai pentru Locatarii actuali, ci și pentru toți succesorii, cesionarii, ocupanții și sublocatarii Locatarilor inițiali.

Locatarii vor fi responsabili pentru nerespectarea prezentelor Regulii Interne de către Persoanele lor Autorizate sau de către orice altă persoană sau societate pe care o controlează și care operează în contul lor în Centrul Comercial. Este responsabilitatea Locatarilor de a informa Persoanele lor Autorizate asupra dispozițiilor prezentelor Regulii Interne și asupra eventualelor modificări la acestea.

În cazul încălcării uneia dintre clauzele prezentelor Regulii Interne de către unul dintre Locatari, Administratorul Centrului îl va sancționa cu una dintre penalitățile prevăzute mai jos.

#### SECȚIUNEA I ORGANIZARE GENERALĂ

##### ARTICOLUL 1 – ORARELE DE DESCHIDERE

Centrul Comercial va fi deschis și Locatarul va trebui să-și exploateze Spațiul conform programului de lucru al locatarului specificat la punctul 1.2. din contractul de locațiune.



Spațiile centrului comercial vor fi deschise în fiecare zi lucrătoare în timpul Orelor de Deschidere cel puțin între orele 9 a.m. și 10 p.m. de luni până sâmbăta, iar duminica între orele 9 a.m. și 8 p.m., ("**Orele de Deschidere**"), cu excepția spațiului locatarului care va fi deschis conform programului de lucru al locatarului și a Hypermarketului și a magazinului de bricolaj care vor avea dreptul să deschidă mai devreme dimineața și să închidă mai târziu seara ("**Orele de Deschidere ale Centrului Comercial**").

Spațiile pentru restaurante, servicii catering și sandviciuri, precum și farmaciile, având acces direct din exterior vor putea rămâne deschise până la ora 23: 00, menționându-se că ușile de intrare ale Galeriei Comerciale vor fi închise o dată cu închiderea Hypermarketului și că nici un client nu va fi autorizat să intre în Galeria Comercială în timpul orelor de închidere.

Orele de Deschidere ale spațiului supus locațiunii conform contractului vor putea fi modificate în cazul modificării legislației în vigoare privind instituțiile publice.

În caz de «forță majoră» în cazul unor evenimente speciale sau pentru a ține cont de o modificare a obiceiurilor de cumpărare ale clientelei, Administratorul Centrului va putea să modifice Orele de Deschidere ale Centrului Comercial. Noile Ore de Deschidere vor fi obligatorii pentru fiecare Locatar cu excepția Serviciului Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului. Taxe și alte Venituri ale Bugetului, ai cărui angajați își vor desfășura activitatea conform programului stabilit de locatar și prevăzut la punctul 1.2. din contractul de locațiune, celelalte condiții rămânând neschimbate.

În afara Orelor de Deschidere, Administratorul Centrului va putea închide ușile interne și externe ale Centrului Comercial.

## **ARTICOLUL 2 – APROVIZIONARE ȘI LIVRĂRI**

Nici o livrare de marfă sau de echipamente de orice natură, nici o mutare în sau din Centrul Comercial nu poate avea loc în timpul Orelor de Deschidere. Livrările trebuie făcute între orele și în condițiile impuse mai jos.

### **2.1. Puncte de livrare**

Aprovizionările Spațiilor se vor face în mod obligatoriu pe căile de circulație speciale care deservesc Centrul Comercial, dacă acestea există.

Locatarii vor asigura ca toți furnizorii și subcontractanții să fie informați asupra condițiilor și restricțiilor de livrare și asupra adresei și amplasării Spațiilor în cadrul Centrului Comercial.

Vehiculele de livrare cu un tonaj mai mare de 3,5 tone vor trebui să folosească căile de acces stabilite de către Administratorul Centrului. În cazul în care nu vor face acest lucru, Administratorul Centrului va putea să le interzică accesul în Centrul Comercial, fără a se afecta dreptul Administratorului de a aplica penalități Locatarului responsabil.

### **2.2. Accesul**

Accesul la căile de circulație și la spațiile de livrare poate fi comun cu accesul la parcare rezervată clientelei, iar staționarea vehiculelor de livrare nu va trebui să antreneze nici o perturbare a circulației celorlalte vehicule, nici să împiedice circulația vehiculelor de ajutor sau de intervenție și să nu împiedice echipamentele pompierilor sau ale serviciilor de ajutor.

### **2.3. Răspundere**

Descărcarea și transportul mărfurilor până la Spații se vor face pe răspunderea Locatarilor respectivi.

### **2.4. Orele de Deschidere**

Pentru Spațiile care nu au acces direct către exterior, manevrarea mărfurilor prin Galeria Comercială va trebui să aibă loc în afara Orelor de Deschidere ale Centrului Comercial.

Livrările și transporturile prin Galeria Comercială vor trebui să fie terminate cu 30 de minute înaintea Deschiderii Centrului Comercial și nu vor putea să înceapă decât cu 30 de minute după închidere.

Locatarii vor putea avea acces la Spațiile lor în afara Orelor de Deschidere începând cu ora 6 dimineața și după închiderea Centrului Comercial până la ora 23 seara.

Deplasările sau livrările echipamentelor mari prin Galeria Comercială vor trebui să fie notificate în prealabil Administratorului Centrului.

Livrările prin furnizori vor putea începe la ora 6 dimineața. Aceste livrări se vor termina în mod obligatoriu cu 30 de minute înaintea Deschiderii Centrului Comercial, și seara vor începe la 30 de minute după închiderea Centrului Comercial până la ora 23.00.

#### **2.5. Reguli de circulație și staționare**

Vehiculele de livrare nu vor putea staționa decât în zonele prevăzute special în acest scop sau, în lipsa acestora, în parcurile Centrului Comercial. Staționarea în fața ieșirilor de urgență și a ușilor de acces va fi în mod deosebit interzisă. Celor care nu respectă aceste reguli li se vor aplica sancțiuni și vor fi singuri responsabili pentru orice eventual accident.

Cărucioarele sau alte materiale de livrare vor trebui să fie dotate cu cauciucuri și cu protecție pentru a evita degradarea pereților și pardoselii Galeriei Comerciale. Folosirea cărucioarelor pentru transportul mărfurilor este strict interzisă.

Oricărui furnizor sau livrator care va folosi alte mijloace de acces decât cele stabilite eventual de către Administratorul Centrului, sau care nu respectă orarul prescris, i se va putea interzice intrarea și descărcarea mărfii.

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZAREA PĂRȚILOR COMUNE ALE CENTRULUI COMERCIAL**

#### **3.1 Utilizarea Părților Comune**

Părțile Comune sunt destinate utilizării comune a exploatanților, Locatarilor și clienților Centrului Comercial. Ele sunt administrate de Administratorul Centrului pentru Proprietari și Locatorul).

Administratorul Centrului răspunde de curățenia, întreținerea, menținerea și reparațiile Părților Comune. Fiecare Locatar este autorizat să utilizeze Părțile Comune în condițiile și cu limitările prevăzute în prezentele Reguli Interne. Locatarii răspund pentru orice daună cauzată de Persoanele lor Autorizate sau rezultând dintr-o utilizare ilicită a Părților Comune.

#### **3.2 Galeria Comercială și Părțile Comune deschise publicului**

Mărfurile sau echipamentele nu vor fi în nici un caz lăsate sau depozitate în Galeria Comercială și în Părțile Comune. Locatorul și/sau Administratorul au dreptul de a ridica mărfurile lăsate sau depozitate în Galeria Comercială sau în Părțile Comune, pe cheltuiala și răspunderea respectivului Locatar, dacă aceste mărfuri au fost lăsate sau depozitate prin nerespectarea Regulilor Interne.

Locatorul și/sau Administratorul Centrului vor putea, eventual, să stabilească ocupații temporare în Galeria Comercială sau Părțile Comune în cadrul activităților comerciale, artizanale, de manifestări publicitare sau promoționale.

Aceste ocupații temporare vor trebui să se deruleze în locurile fixate în prealabil de către Administratorul Centrului.

Galeria Comercială și spațiile publice ale Centrului Comercial vor fi considerate ca spații pietonale și ele sunt deci supuse reglementărilor în vigoare ale autorităților administrative și altor organisme guvernamentale sau locale. Reglementările în materie de igienă și de

securitate vor fi aplicate și vizitatorii și angajații Locatarilor nu vor trebui în nici un caz să cauzeze probleme (zgomote, mirosuri sau comportamente excesive sau violente, etc...), susceptibile a jena pe ceilalți utilizatori sau a perturba exploatarea Centrului Comercial.

Este strict interzisă circulația în Părțile Comune cu bicicleta, patine cu rotile, role, skateboard, aparate cu motor de orice fel, cu excepția personalului autorizat de Hypermarket care circulă cu role în apropierea caselor Hypermarketului.

Oricărei persoane al cărei comportament sau îmbrăcăminte ar putea fi considerate ca o amenințare la adresa securității, reputației sau intereselor Centrului Comercial, Proprietarilor sau Locatarilor i se va putea interzice accesul în Centrul Comercial chiar dacă un Locatar a autorizat accesul acestei persoane.

Saltimbancii, orchestrele și corurile nu sunt autorizate să activeze în incinta Centrului Comercial, cu excepția promoțiilor comerciale autorizate în prealabil în scris de Administratorul Centrului sau în cazul evenimentelor organizate de Administratorul Centrului în cadrul activităților de Marketing.

Galeria Comercială nu va putea în nici un caz face obiectul unei utilizări private în profitul unui Locatar, nici măcar temporar, cu excepția avizului Administratorului Central.

### 3.3 Căini și alte animale domestice

Din motive de igienă și de securitate, câinii și alte animale sunt interzise în incinta Centrului Comercial, cu excepția animalelor pentru vânzare din Spațiile prevăzute pentru această activitate aparținând unui Locatar, a câinilor de companie pentru orbi și câinilor de pază ai serviciilor de securitate.

### 3.4 Securitate și protecție împotriva incendiului - Protecție și depistarea incendiilor

Pe întreaga durată a Contractului de Închiriere, Locatarii au datoria de a menține în stare bună de funcționare în Spațiile lor orice sistem de protecție și detectare a incendiilor instalat de Locator, rețelele de sprinclere și extincătoarele portabile. În caz de modificare, lucrările de modificare fiind făcute de Locatar pe cheltuiala și răspunderea acestuia, ele vor avea nevoie de acordul prealabil în scris al Locatorului sau vor fi realizate sub controlul acestuia.

Utilizarea necorespunzătoare sau deteriorarea aparatelor de protecție împotriva incendiilor, chiar dacă acestea din urmă sunt situate în Spațiile ocupate de către Locatari, este absolut interzisă.

Administratorul Centrului nu poate fi ținut responsabil pentru nici un accident care va rezulta dintr-o greșală, imprudență sau neglijență a Locatarilor sau a altor utilizatori ai Spațiului și/sau Galeriei Comerciale.

Locatarii vor trebui să permită orice control și orice vizită de întreținere a instalațiilor electrice și a tuturor rețelelor comune situate în Spațiile lor și, de asemenea, au obligația de a menține în stare de funcționare aceste rețele și de a nu le perturba funcționarea.

Ieșirile de urgență și culoarele de evacuare trebuie să fie întotdeauna libere.

În caz de obstrucție a ieșirilor de urgență sau de perturbare a funcționării echipamentelor de protecție împotriva incendiilor (detectoare de fum, capetele sprinclerelor, etc...), Locatarul care a cauzat această obstrucție sau degradare va fi considerat responsabil și va suporta consecințele, fără a fi afectat dreptul Administratorul Centrului de a-l sancționa cu penalități.

Prezentele Reguli Interne vor putea fi modificate în orice moment pentru a putea ține cont de exigențele serviciilor de securitate, fără a fi nevoie să fie re-semnate de către Locatari.

În plus, Locatarii declară că sunt perfect informați de regulile române de securitate aplicabile în Centrul Comercial și prin prezenta Locatarii se angajează să respecte și să facă să fie respectate de către colaboratorii și angajații lor toate regulile impuse de serviciile de securitate împotriva incendiilor.

Administratorul Centrului va afișa în Părțile Comune și eventual în magazine regulile de securitate și planurile de evacuare cerute de serviciile publice de siguranță.

#### - *Securitate*

Administratorul Centrului, Locatorul sau Proprietarii vor decide metoda și, eventual, mijloacele de asigurare a securității Centrului Comercial și serviciile de securitate desemnate vor avea sarcina de a veghea la respectarea prevederilor prezentelor Reguli Interne și în general de a asigura securitatea Centrului Comercial.

Ieșirile din Spațiile exploatate nu vor trebui să fie niciodată închise atâta timp cât clientela și personalul sunt prezenți.

Programul în care Locatarii sau angajații lor pot intra în Spații în vederea pregătirii acestora pentru deschidere trebuie aprobat de Administratorul Centrului.

Accesul la Galeria Comercială în afara Orelor de Deschidere nu va fi admis decât persoanelor autorizate de către Administratorul Centrului și sub controlul serviciului de securitate.

Locatarii vor trebui să-i comunice Administratorului Centrului numele și referințele persoanelor pe care le autorizează să intre permanent în Spațiile lor și în Galeria Comercială, pentru a permite stabilirea unui control de acces prin ecusoane, cartelă electronică sau orice alt mijloc potrivit.

Pentru personalul care trebuie să ajungă ocazional în Spații în afara Orelor de Deschidere, Locatarii trebuie să-l avertizeze în mod obligatoriu pe Administratorul Centrului, cel mai târziu cu 24 de ore înainte, pentru ca acesta să stabilească un permis de acces temporar.

Mijloacele de control a accesului în Galeria Comercială în afara Orelor de Deschidere vor fi la alegerea Locatorului, iar Administratorul Centrului va putea interzice accesul oricărei persoane care nu va putea fi identificată ca fiind autorizată să intre în Spațiul Locatarului sau în Galeria Comercială în afara Orelor de Deschidere.

Este interzis Locatarilor sau Personelor lor Autorizate să pătrundă în spațiile tehnice din Părțile Comune sau în zone precum acoperișuri, rezervoare etc..., fără autorizația Administratorului Centrului și fără prezența unui tehnician autorizat al Centrului Comercial.

Publicul nu va avea acces în aceste zone.

Pentru a face față cazurilor de urgență, o dublură a cheilor Spațiilor Locatarilor va trebui să fie pusă la dispoziția Administratorului Centrului, care o va păstra într-un dulap special de siguranță închis cu cheie. În cazul schimbării broaștei, Locatarii vor trebui să îl informeze pe Administratorul Centrului și să-i furnizeze o dublură a noilor chei. Numai Administratorul Centrului va fi responsabil de utilizarea și păstrarea cheilor înmânate.

#### 3.5. *Studii de piață și chestionare – Fotografii – Broșuri*

Centrul Comercial este un loc privat deschis publicului. Din această cauză, studiile de piață și chestionarele (cu excepția celor realizate în interesul Centrului Comercial și autorizate de către Administratorul Centrului), fotografiile și înregistrările de sunet, distribuirea oricăror documente și manifestațiile cu caracter politic sau religios sunt interzise, cu excepția celor autorizate expres de Administratorul Centrului.

Orice persoană care încalcă aceste reguli va fi imediat dată afară.

Afișajul neautorizat este categoric interzis și orice afiș sau publicitate instalate fără aprobare în Părțile Comune (în Galeria Comercială sau parări) va fi imediat ridicat de către Administratorul Centrului pe cheltuiala persoanei vinovate.

Orice vânzare, colectă, eveniment comercial sau distribuire de fluturași, de broșuri sau de alte materiale promoționale (chiar dacă sunt distribuite gratuit) și colecte de bani în Părțile Comune (inclusiv în parcare) sunt interzise fără acordul prealabil și scris al Locatorului.

Locatorul va asigura, fie prin intermediul Administratorului Centrului, fie printr-o agenție de publicitate/marketing calificată, toate acțiunile de publicitate și de marketing legate de deschiderea și de activitățile viitoare ale Centrului Comercial. Aceste activități, parte din Costurile de Promovare, vor cuprinde în special stabilirea unor panouri de afișaj, sau a altor panouri publicitare privind Centrul Comercial, și toate celelalte activități care promovează sau permit asistența vânzării în Centrul Comercial.

Hypermarketul are dreptul să organizeze, temporar, vânzarea de produse sau evenimente comerciale sau promoționale în Părțile Comune exterioare și parări sub controlul Administratorului Centrului.

### *3.6. Aspectul exterior al Spațiilor*

Orice acțiune care decurge din ocuparea privată de către Locatar a Părților Comune ale Centrului Comercial sau orice altă acțiune a Locatorului având o incidență asupra aspectului exterior al Spațiilor va necesita autorizarea prealabilă scrisă a Locatorului.

Fără a limita generalitatea prevederilor precedente, Locatarii:

(i) nu vor utiliza afișe, panouri publicitare sau orice altă inscripție în vitrina sau pe fațada Centrului Comercial fără a fi obținut în prealabil autorizația scrisă a Locatorului, această autorizație putând fi revocată în orice moment, cu excepția cazului în care ea este acordată cu o durată specificată ; și

(ii) vor obține autorizația scrisă prealabilă a Locatorului pentru toate însemnele cu scopul de a asigura că estetica acestor însemne corespunde esteticii generale a Centrului Comercial, fie în privința naturii, mărimii sau amplasării lor. Refuzul Locatorului nu va da Locatorului drept de a solicita daune.

### *3.7. Colportaj și cerșetorie*

Colportorii, vânzătorii ambulanți, cerșetorii și vagabonzii nu sunt tolerați în Centrul Comercial și vor fi alungați sistematic de Administratorul Centrului.

### *3.8. Ridicarea gunoiului*

Fiecare Locatar va trebui să își ridice gunoiul și deșeurile și să le transporte până la locul sau zona prevăzută în mod specific cu acest scop de către Administratorul Centrului. Ridicarea gunoiului și a deșeurilor va fi asigurată dintr-un amplasament răspunzând reglementării în vigoare.

Locatarii vor duce în acest spațiu gunoiul și deșeurile, inclusiv cartoanele și ambalajele, în fiecare zi, de îndată ce magazinele se închid.

Cartoanele și deșeurile voluminoase vor trebui pliate înainte de stocare sau de o eventuală compactare.

Gunoaiele fluide și deșeurile alimentare uscate vor trebui vărsate în saci etanși și stocate în locuri potrivite, desemnate de către Administratorul Centrului.

Hypermarketul, unitățile cu suprafețe medii de peste 400 m.p. și Restaurantele vor trebui să recurgă la depozitarea și prelucrarea deșeurilor în Spațiile lor, cu excepția cazului în care Administratorul Centrului decide să le pună la dispoziție zone specifice de depozitare.

În nici un caz deșeurile nu vor putea fi arse în incinta Centrului Comercial (în clădire sau pe terenul aferent).

Locatarii ridică din spațiile lor, pe cheltuiala lor, deșeurile speciale sau neobișnuite (palete de lemn, cutii, containere, mobilier, deșeuri sau materiale de construcție, eșafodaje, metale, resturi, etc.).

Nici un deșeu toxic, periculos pentru sănătate sau contaminant nu poate fi autorizat sau depozitat în incinta Centrului Comercial. Administratorul Centrului va trece fără întârziere la măsuri de ridicare sau distrugere în conformitate cu legea sau cu prevederile de securitate.

Utilizarea cărucioarelor pentru transportul gunoaiei este strict interzis.

De altfel, este recomandat să se utilizeze cărucioare sau mecanisme pneumatice dotate cu protecție în Galeria Comercială și în Părțile Comune cu scopul păstrării calității și aspectului materialelor care acoperă pardoseala și pereții.

### 3.9. Închidere temporară

În caz de necesitate (perturbare, altercații, mulțime etc...) va putea fi decisă închiderea temporară a Centrului Comercial, fiind de datoria Administratorului Centrului de a informa Locatarii pentru ca aceștia să-și poată lua toate măsurile necesare în interesul Centrului Comercial.

Va fi posibil de asemenea să se închidă temporar întregul Centru Comercial sau o parte a sa când va fi nevoie să se efectueze lucrări, reparații sau modificări după ce au fost anunțați operatorii afectați cu cel puțin 15 zile înainte, cu excepția cazurilor de urgență.

### 3.10. Utilizarea altor Părți Comune

Depozitarea mărfurilor sau materialelor este interzisă în toate Părțile Comune, fie interioare fie exterioare, cu excepția cazului în care există acordul scris expres al Proprietarului. Orice material sau mărfuri depozitate în Părțile Comune vor putea fi ridicate de Locator/Administratorul Centrului pe cheltuiala și răspunderea Locatarului respectiv, în cazul în care aceste materiale sau mărfuri au fost depozitate nepermis, prin încălcarea prezentelor Reguli Interne.

Locatorul nu trebuie să informeze în prealabil pe Locatarul care a încălcat Regulile Interne cu privire la aceste acțiuni și acesta din urmă nu are nici un drept să reclame înapoierea acestor mărfuri sau materiale.

Depozitarea materialelor de construcție, echipamentelor sau articolelor folosite pentru amenajarea Spațiilor este interzisă, cu excepția depozitării lor în Spații înainte de deschiderea acestora.

### 3.10 Zona de nefumători

Centrul Comercial fiind deschis publicului, Părțile Comune interioare, inclusiv grupurile sanitare, Galeria Comercială și ieșirile de siguranță sunt zone de nefumători. Doar anumite Spații, precum restaurantele și cafenelele ar putea dispune de zone de fumători conform cu legislația în vigoare. Locatarii vor trebui să asigure că angajații și clienții lor respectă această obligație.

## **ARTICOLUL 4 - PARCAREA**

Locatarii și Persoanele lor Autorizate au obligația de a parca numai în locurile care le sunt în mod special atribuite de Administratorul Centrului.

Locatarii, Persoanele lor Autorizate sau partenerii lor comerciali nu au dreptul să utilizeze spațiile de parcare rezervate clienților, cu excepția cazurilor în care există locuri disponibile.

Locatarii vor trebui să utilizeze parcare rezervată personalului și să se asigure că Persoanele lor Autorizate o utilizează de asemenea. Locatarii vor trebui să comunice Administratorului Centrului numerele vehiculelor angajaților lor și să asigure că Persoanele lor Autorizate respectă reglementările de circulație și staționare aplicabile în Centrul Comercial.

Administratorul Centrului va putea să ridice, pe cheltuiala persoanei vinovate, orice vehicul care nu respectă reglementările de circulație sau de staționare sau regulile prezentelor Reguli Interne. Această dispoziție se va aplica și pentru vehiculele parcate pe o perioadă mai lungă decât este necesar pentru livrarea de marfă sau descărcarea mărfii și vehiculelor care utilizează parcare în timpul nopții fără autorizare (după ora 23).

## **ARTICOLUL 5 - CĂRUCIOARELE**

*Gestiunea și folosirea cărucioarelor*

Cărucioarele («Cărucioarele») sunt puse la dispoziție gratuit clienței Centrului Comercial. Va fi strict interzisă utilizarea cărucioarelor pentru transportarea sau mânăuirea mărfii.

Cărucioarele aparțin în totalitate Hypermarketului, care are dreptul să determine și răspunde de caracteristicile tehnice ale Cărucioarelor, a căror fabricare o va comanda oricărei societăți la libera sa alegere sau le va cumpăra de la orice fabricant dorește.

*Refugiul cărucioarelor*

În caz de necesitate, aceste refugii vor putea fi deplasate fie provizoriu, fie definitiv, în urma deciziei Proprietarilor.

Administratorul Centrului va putea proceda la curățarea refugiilor și la ridicarea tuturor deșeurilor sau resturilor imediat, chiar și în timpul Orelor de Deschidere.

## **SECȚIUNEA II FOLOSIREA SPAȚIILOR**

### **ARTICOLUL 1 - OBLIGAȚII GENERALE**

Activitățile Locatarilor nu trebuie să dea naștere nici unei contestații, nici unei plângeri sau reclamații din partea nimănu și, în special, din partea celorlalți Locatari ai Centrului Comercial.

Locatarii vor răspunde de rezolvarea oricărei plângeri care ar fi făcută împotriva lor sau împotriva activității lor.

Locatarii sunt de acord să informeze fără întârziere Locatorul de orice eventuală acțiune ce îi privește, inițiată din cauza insolvenței lor.

Fiecare Contract de Închiriere va specifica natura activității autorizate în Spațiu. Nici o modificare sau extindere de activitate nu este autorizată fără acordul prealabil scris al Locatorului.

Locatarii trebuie să facă în așa fel încât Spațiile lor să fie echipate corect și aprovizionate cu marfă, asigurând exploatarea corectă și lăsându-le deschise publicului în timpul Orelor de Deschidere.

În timpul Orelor de Deschidere, Spațiile trebuie să fie, în funcție de anotimp, corect iluminate, încălzite și ventilate cu dispozitivul de aer condiționat, cu vitrinele și firmele vizibile din exterior menținute în permanență iluminate conform reglementărilor aplicabile.

Cu excepția Hypermarketului și a magazinului de bricolaj, vânzările de mare importanță, lichidările de stoc sau vânzările sezoniere de marfă sunt supuse aprobării scrise prealabile a Locatorului. Locatarii au obligația să efectueze activitatea de vânzare conform legilor și reglementărilor aplicabile și conform practicii comerciale obișnuite.

Afișele de tip «Restituiri» sau «Reduceri» nu pot să fie amplasate decât cu acordul scris prealabil al Locatorului.

Locatarii acceptă :

a) să nu utilizeze Spațiile lor pentru activități zgomotoase, periculoase, ilegale sau imorale, precum și pentru activități rezidențiale și să nu permită nici unei persoane să locuiască sau să doarmă în aceste Spații care trebuie să fie libere de orice activitate nocturnă, cel puțin între ora 23 seara și 6 dimineața;

b) să nu țină în Spații reuniuni politice sau publice, spectacole sau licitații;

c) să nu facă sau să nu întreprindă nimic care ar putea să creeze pagube, să cauzeze daune sau să-i perturbe pe ocupanții, utilizatorii, exploatanții, Locatarii și pe Proprietarii Centrului Comercial.

Locatarii au obligația să mențină Spațiile lor în conformitate cu reglementările generale în vigoare pe teritoriul României, precum și cu instrucțiunile și regulile generale sau particulare de executare a activității Locatarilor, care au fost definite în Contractul de Închiriere.

Locatarii acceptă să facă toate demersurile necesare pentru a obține, pe cheltuiala lor și riscul lor, toate autorizațiile și licențele necesare exercitării activității în Spații.

Locatarii trebuie să respecte în permanență regulile de securitate și igienă în vigoare. Orice lucrări necesare pentru a se conforma reglementărilor de mai sus vor constitui exclusiv răspunderea Locatarilor în ceea ce privește magazinul lor.

Locatarii vor suporta costurile și vor răspunde pentru toate lucrările care se vor impune în urma unei cereri administrative sau aplicării unei noi legi, fără a putea pretinde nici o despăgubire Locatorului în acest sens.

Locatarii vor trebui să permită orice control sau inspecție de întreținere a instalațiilor tehnice individuale. Pentru instalațiile lor electrice sau de protecție împotriva incendiului din Spațiu, ei vor trebui să semneze un contract cu un organism de control abilitat. Controalele, inspecțiile și contractele vor fi organizate și supervizate de către Administratorul Centrului.

Locatarii nu vor putea să-l facă responsabil pe Locator pentru neocuparea anumitor Spații, indiferent care ar fi motivul sau durata neocupării.

## **ARTICOLUL 2 – LUCRĂRILE LOCATARILOR**

Locatarii nu vor putea pretinde Locatorului executarea unor alte lucrări decât cele care au fost prevăzute în Specificațiile Tehnice.

Indiferent de natura activității Locatarilor din Spații, Locatarii vor suporta toate cheltuielile legate de repararea Spațiilor, pentru menținerea acestora în stare bună, în conformitate cu Specificațiile Tehnice, precum și de lucrările de menținere și de modificare a Spațiilor, fie externe sau interne ("Lucrările").



Locatarii au obligația de a obține toate autorizațiile necesare realizării Lucrărilor lor, dacă sunt prevăzute de lege și de a le realiza respectând legea și reglementările de construcție precum și cu Specificațiile Tehnice.

Lucrările vor trebui să fie autorizate în prealabil în scris de Locator sau de tehnicianul mandatat de acesta, pe baza planurilor, desenelor și descriptivelor care vor fi furnizate (în trei exemplare) de către Locatar Locatorului.

În cazul schimbării legislației, și îndeosebi dacă aceasta impune să fie realizate lucrări de punere în conformitate, Locatarii vor avea obligația să realizeze aceste Lucrări pe cheltuiala lor, în spațiul supsu locațiunii.

Pentru motive de securitate, Lucrările de instalare a conductelor de gaz sau de racordare electrică vor trebui să fie executate de Administratorul Centrului sau dacă nu este posibil, cu acordul prealabil scris al și sub controlul Administratorului Centrului.

Lucrările ce modifică sistemul de detectare și de securitate împotriva incendiilor al Galeriei Comerciale nu pot fi executate decât de Proprietari, pe cheltuiala proprie.

Lucrările care afectează Părțile Comune, sistemul de securitate împotriva incendiilor sau sistemul de climatizare sau încălzire comune care sunt determinate de modificările cerute de un Locatar vor fi efectuate pe cheltuiala respectivului Locatar.

Locatorul va putea impune Locatarului ca realizarea anumitor lucrări (securitate împotriva incendiilor, găuriri prin fațadă sau protecția împotriva apei, etc.), să fie realizate de către o societate desemnată de către Locator sau de către Administratorul Centrului.

Nici o antenă exterioară de radio, televiziune sau telefon, nici o parabolică sau antenă similară nu poate fi instalată în afara Spațiilor fără acordul prealabil scris al Locatorului. Orice instalație privată într-o Parte Comună (inclusiv pe acoperiș) trebuie să fie acceptată în scris de către Proprietarii Centrului Comercial.

### **ARTICOLUL 3 – LUCRĂRILE PROPRIETARILOR SAU LOCATORULUI**

Cu scopul de a reduce la minim impactul lucrărilor de construcție, amenajare și întreținere sau reparație a Părților Comune asupra Locatarilor din Centrul Comercial, Locatorul va depune toate eforturile să le limiteze și să le facă în cel mai scurt timp posibil.

Fiecare Locatar trebuie să permită Locatorului să realizeze astfel toate lucrările de instalare, de reparare sau de utilizare sau schimbare a cablurilor, conductelor sau echipamentelor care traversează Spațiile lor, deservind alte Spații, fără a avea dreptul la despăgubire.

Locatorul va ridica, pe cheltuiala sa, toate mobilele, instrumentele și materialele în măsura în care este necesar pentru realizarea acestor lucrări în Părțile Comune.

Locatarii nu se vor opune efectuării Lucrărilor în alte magazine din Galeria Comercială, în măsura în care aceste Lucrări nu fac imposibilă sau impracticabilă desfășurarea activității Locatarilor.

### **ARTICOLUL 4 – ÎNTREȚINEREA**

Locatarii vor trebui să mențină în stare bună de întreținere, de funcționare și de curățenie Spațiile lor, însemnele interioare și, după caz, exterioare, accesoriile, echipamentul și vitrina (prezentarea mărfii).

O atenție deosebită se va acorda vitrinelor și ferestrelor, care vor trebui să fie menținute în stare de curățenie constantă. Curățarea părților care dau spre Părțile Comune nu va putea fi totuși efectuată decât în afara Orelor de Deschidere.

În interiorul Spațiilor lor, Locatarii sunt liberi să aleagă societatea de curățenie, sub rezerva ca aceasta să fie înregistrată legal și ca angajații săi să respecte prezentele Reguli Interne.

## **ARTICOLUL 5 – ALTE PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI TEHNICE**

### a) Aer condiționat și Încălzire-Răcire:

Spațiile Locatarilor vor trebui să fie în mod obligatoriu încălzite și/sau climatizate în timpul Orelor de Deschidere. Locatarii trebuie să instaleze și să utilizeze aerul condiționat și echipamentul de încălzire în Spații cel târziu la Data Deschiderii conform Contractului de Închiriere și Specificațiile Tehnice.

În ceea ce privește punctul de mai sus :

- Instalarea, operarea și menținerea sistemelor de aer condiționat, în special a reglajului lor, sunt indispensabile.
- Filtrele sistemului trebuie să fie curățate sau schimbate cel puțin la fiecare două luni, iar echipamentul inspectat și verificat cel puțin o dată pe an ;
- Modificările de mobilare a unei camere sau ale unei instalații susceptibile de a avea o incidență asupra balanței termice a Galeriei Comerciale trebuie să facă obiectul autorizării prealabile scrise a Locatorului.
- Este strict interzisă lăsarea ușii magazinului deschise în așa fel încât aerul să pătrundă în Galeria Comercială din exterior, atunci când funcționează încălzirea sau aerul condiționat, cu excepția momentului livrărilor.
- În cazul de închidere a magazinului, indiferent de cauză, temperatura Spațiului va trebui menținută tot timpul « în afara înghețului ».

Administratorul Centrului are dreptul de a cere Locatarilor dovada acestor inspecții și verificări (jurnal de întreținere, facturi) și să verifice că instalațiile din fiecare Spațiu sunt în stare bună de funcționare și să ia măsurile necesare pentru a le demara prin intermediul liniei pilot prevăzute în descriptive și în caietele de sarcini tehnice înmânate Locatarilor.

În cazul schimbării sistemului de climatizare într-un Spațiu, Locatarul va trebui să-l informeze în mod obligatoriu pe Administratorul Centrului care va trebui să dea o aprobare tehnică pentru fiecare material sau schimbare care ar putea avea o interferență cu sistemul general de climatizare al Centrului Comercial sau care nu respectă Specificațiile Tehnice.

### b) Electricitate:

Orice creștere a consumului de electricitate al Locatarului (din motive tehnice legate de capacitatea de cablaj electric și a sistemului de răcire, o iluminare excesivă care poate antrena producerea unui volum crescut de căldură tratate de sistemul de răcire) va fi supusă aprobării prealabile scrise a Locatorului.

Este recomandat să nu se deconecteze, seara, circuitul electric care provoacă « blocuri autonome » de iluminare și securitate, întrucât bateriile blocului vor putea fi stricate de încărcări și descărcări frecvente.

c) Protecție împotriva incendiului:

Locatarii au obligația de a asigura în Spațiile lor instalarea echipamentului conectat la rețeaua generală de protecție împotriva incendiilor, extingtoare portabile, și, în caz de nevoie, hidranți sigilați și a altor sisteme conform instrucțiunilor autorităților oficiale responsabile cu protecția împotriva incendiilor. Mecanismul general de stingere automată trebuie să fie în permanență conform reglementărilor și instrucțiunilor autorităților oficiale responsabile cu protecția împotriva incendiilor.

Locatarii vor suporta întotdeauna cheltuielile de menținere a acestor sisteme și vor fi obligați să facă în așa fel încât acest echipament să fie în stare de funcționare în timpul întregii perioade de valabilitate a Contractului de Închiriere.

Este strict interzisă aducerea în Centrul Comercial sau păstrarea în Spații a obiectelor susceptibile de a provoca un incendiu sau o explozie (canistre de gaz, rezervoare de gaz inflamabile, explozibile, muniții, etc...), cu excepția celor destinate vânzării.

Extingtoare portabile trebuie să fie întotdeauna accesibile cu ușurință și plasate în locuri vizibile. Locatarii sunt obligați să se conformeze ansamblului de reglementări și instrucțiuni aplicabile ale Locatorului. Locatarii trebuie să asigure, în orice circumstanță, buna funcționare a extingtoarelor portabile, menținerea lor regulată și controlului lor regulat de către tehnicieni specializați potriviți.

Dacă Locatarii decid să instaleze în Spații stingătoare automate de incendii sau hidranți sigilați, vor trebui să verifice dacă sunt sigilate, gata de folosință și accesibile personalului responsabil cu securitatea ansamblului imobilului.

Pentru a permite funcționarea sistemului de stingătoare de incendii, este necesar ca distanța dintre mărfurile depozitate și capătul conductei de apă celei mai apropiate să fie mai mare de 60 de cm. Limita superioară a înălțimii mărfurilor în Spații este de [2,90 m] și de [5,30 m] în [Hypermarket], conform limitelor fixate de asigurator.

Locatarii și Locatorul convin că Locatarii vor trebui să îndeplinească toate obligațiile lor în materie de prevenire a incendiilor conform cu regulile române în materie de prevenire a incendiilor, cu excepția obligațiilor următoare care sunt în sarcina Locatorului:

(i) instalarea unui număr suficient de alarme de incendiu

(ii) procurarea și instalarea (în număr și de tip potrivit) a extingtoarelor permanente și semi-permanente, facilități de evacuare a căldurii și focului, o semnalizare electrică în caz de incendiu, instalații de stingere a scânteilor în conveiere pneumatice, conducte de incendiu, ascensoare de evacuare, o iluminare de urgență, un echipament de alertă în caz de incendiu și păstrarea acestui echipament în stare de funcționare.

Locatarul va trebui să îi acorde Locatorului orice ajutor necesar pentru a-și îndeplini obligațiile ce decurg de mai sus.

În scopul de a se conforma măsurilor prescrise de protecție împotriva incendiilor, Locatorul are dreptul de a controla interiorul Spațiilor sau să facă acest control printr-un expert (inclusiv toate părțile care nu sunt accesibile publicului). Această regulă se aplică în special controalelor extingtoarelor automate și testelor de presiune a țevilor efectuate de autoritățile oficiale responsabile cu protecția împotriva incendiilor.

d) Protejarea împotriva furtului :

Locatorul nu este responsabil de protejarea magazinelor împotriva furtului. Locatarii vor fi responsabili de protejarea efectivă a Spațiilor lor împotriva efracției și spargerilor în afara Orelor de Deschidere. Inchiderea părții frontale a Spațiilor va împiedica orice spargere pătrundere violentă în imobil.

Locatarii nu au dreptul să împiedice serviciul de securitate de a executa misiunile sale.

e) Supraîncărcarea Spațiilor:

Orice obiect a cărui greutate depășește limita fixată de încărcare a pardoselii sau a pereților nu trebuie să fie instalat și/sau depozitat pe pardoseală sau suspendat pe perete pentru a nu altera soliditatea pereților și suprafețelor și pentru a evita stricarea sau rupura pereților sau a tavanului, în conformitate cu Specificațiile Tehnice.

Din această cauză, este interzisă suspendarea obiectelor grele pe pereții de separație a Spațiilor. Pereții de susținere fac excepție la această regulă, cu condiția totuși ca greutatea obiectului să nu depășească jumătate din greutatea care poate fi suportată de pereții de separație.

f) Rețele și canalizare :

Este interzisă deversarea în canalizare a produselor poluante, corozive, inflamabile, acide sau alte materiale periculoase și în general aruncarea deșeurilor ce pot cauza obstrucționarea canalizării sau deteriorarea sa.

Restaurantele vor trebui în mod necesar să verse deșeurile lor lichide și grase în canalizări prevăzute cu separatoare corespunzătoare.

g) Nivel sonor și instalații:

Fiecare Locatar va trebui să asigure izolarea fonică a Spațiului său; nivelul sonor al magazinului său nu va trebui să constituie un deranj pentru activitățile comerciale învecinate sau pentru clienții Galeriei Comerciale. Locatarii nu vor trebui să utilizeze nici o portavoce sau alt mijloc de difuzare susceptibil să fie auzit din afara Spațiilor lor, nici să utilizeze vreun aparat electric sau alte mijloace care să interfereze cu recepțiile radiofonice sau de televiziune, fără a fi dotat respectivele aparate cu un dispozitiv care să permită evitarea deranjului celorlalte Spații.

h) Utilizare a frecvențelor radio și sistemelor de telecomunicații:

Locatarii vor trebui să își ia toate măsurile necesare pentru a obține de la societățile abilitate licențe exclusive și identificarea frecvențelor radio care le sunt atribuite.

i) Utilități:

Locatarii sunt responsabili pe deplin în ce privește încheierea tuturor contractelor cu autoritățile și furnizorii adecvați pentru furnizarea de utilități (apă, gaz, electricitate și telefon) și rețele de telecomunicație pentru Spații.

## **ARTICOLUL 6- CURĂȚENIA - LUCRĂRI**

Lucrările de curățenie și de întreținere efectuate de către Locatar în exteriorul Spațiilor lor vor fi efectuate în afara Orelor de Deschidere ale Centrului Comercial, în așa fel încât să nu deranjeze circulația clientelei.

Lucrările de amenajare vor trebui să fie realizate în conformitate cu reglementația în vigoare. O palisadă va trebui să fie pusă, pe toată lățimea și înălțimea magazinului. Materialele acestei palisade vor trebui să fie curate sau vopsite și vor trebui să permită evitarea la maxim a poluării sonore sau a prafului.

Materialele utilizate vor trebui să păstreze estetica generală a Galeriei Comerciale.

Locatarii vor putea utiliza suprafața palisadelor pentru a pune orice afiș, decorațiuni, semnalizări, etc... cu condiția ca toate aceste elemente să servească promovării activității lor sau a Centrului Comercial.

## **ARTICOLUL 7 - PERSONALUL**

Orele de la care membrii personalului Locatarilor vor intra în Spații pentru a pregăti deschiderea vor fi notificate Administratorului Centrului de fiecare Locatar.

Personalul locatarului se vor identifica pe baza ecusonului de serviciu.

Locatarul va desemna un responsabil prezent în timpul programului de lucru prevăzut la punctul 1.2. din contractul de locațiune în centrul comercial, disponibil pentru a face fata cazurilor de urgenta sau de necesitate care intervin in timpul programului locatarului. Locatarul va transmite locatarului datele de contact ale responsabilului pentru a putea fi contactat în caz de urgență la orice oră.

În timpul Orelor de Deschidere, angajații Locatarilor trebuie să aibă o ținută corectă. În relațiile lor cu clientela, furnizorii și alți ocupanți ai Centrului Comercial, trebuie să fie decenți și politicoși.

## **ARTICOLUL 8 - FIRME - OPERAȚIUNI PUBLICITARE**

Firmele rămân proprietatea exclusivă a Locatarilor.

În scopul menținerii unei armonii a ansamblului activităților comerciale ale Galeriei Comerciale, firmele tuturor magazinelor vor trebui să fie aprobate în prealabil în scris de Locatar, îndeosebi în ceea ce privește amplasarea, dimensiunile, materialul și culorile lor.

In general, tot ceea ce se va presupune a avea legătură cu estetica Centrului Comercial va trebui să fie supus aprobării Locatarului și acordului Proprietarilor dacă estetica Părților Comune este modificată.

Este strict interzis Locatarilor să instaleze firme pe fațada Centrului Comercial, cu excepția logo-ului Hypermarketului și/sau a însemnelor rezervate unităților cu suprafețe medii, la amplasamentele specificate. Orice instalare a unui însemn exterior este supus acordului prealabil al Locatarului.

Instalarea însemnelor exterioare autorizate va trebui făcută pe cheltuiala Locatarului beneficiar sub controlul sau autoritatea Administratorului Centrului.

Este interzis de asemenea tuturor Locatarilor de a instala însemne publicitare pentru promovarea produselor, activităților sau serviciilor concurente celor dezvoltate în Centrul Comercial.

Posterele, afișele, anunțurile care figurează pe vitrinele magazinelor nu vor putea ocupa mai mult de 20% din fațada de sticlă disponibilă vizibilă din Galeria Comercială.

În corespondența și materialele lor promoționale situate în Spații sau în legătură cu Spațiile sau cu Centrul Comercial, Locatarii au obligația de a indica numele, adresa și de a figura logo-ul Centrului Comercial.

## **ARTICOLUL 9 - ALTE PRESCRIPTII**

### **a) Iluminarea**

Locatarii sunt obligați să ilumineze vitrinele lor și toate părțile magazinelor lor vizibile din imediata apropiere a Galeriei Comerciale în timpul Orelor de Deschidere. Vitrinele sau părțile de magazine vizibile din exterior vor trebui să fie iluminate cel puțin de la 08:00 la 23:00.

*[Handwritten signature and notes in blue ink]*

b) Mirosuri și alte efecte negative

Locatarii vor trebui să ia toate măsurile necesare pentru a împiedica degajarea unor mirosuri neplăcute din Spațiul lor.

Este interzisă aducerea în Spații a materialelor periculoase, prezentând riscuri, dezagreabile, degajând mirosuri neplăcute sau inflamabile, care sunt interzise de regulile și reglementările generale, măsurile de securitate și polițele de asigurări.

Prepararea mâncării nu este autorizată decât în Săptățile rezervate acestui scop de către Locator (Restaurante sau alte spații care se ocupă cu mâncarea).

c) Mutări în și din Galeria Comercială

După Data de Deschidere a Galeriei Comerciale, mutările nu vor fi autorizate decât în timpul zilelor și în orele aprobate în scris de către Locator, cu 15 zile înainte.

**SECȚIUNEA III  
DISPOZIȚII FINALE ȘI MODIFICĂRI**

Locatarii vor trebui să mențină Spațiile lor la un înalt nivel de calitate și la standardul necesar creării unei reputații locale și internaționale a Centrului Comercial.

În acest scop, în vederea ameliorării funcționării Centrului Comercial, a creării celei mai bune posibil sinteze între exigențele de calitate și de securitate și bunul climat al afacerilor sau pentru a păstra standardul de calitate sau reputația Centrului Comercial, Locatorul va putea modifica sau amenda prezentele Reguli Interne în orice moment.

Prescripțiile și stipulările Regulilor Interne modificate vor fi aplicabile și vor fi respectate de vizitatori, clienți și Locatari, prescripțiile și stipulările nemodificate rămânând aplicabile.

Părțile declară că acceptă conținutul prezentelor Reguli Interne și se angajează să respecte toate obligațiile prevăzute de acestea.

**LOCATOR,  
METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L**

**LOCATAR  
S.P.I.T.V.B.L. Constanta**

**Director Executiv,**

**Director Executiv Adjunct**

**Șef Serviciu Financiar Contabilitate,**

**Compartiment de Specialitate**

**Șef Serviciu Achiziții Publice,**

## **Anexa 3 - Serviciile și Principiile de Repartizare a Costurilor Serviciilor**

### **1. Prevederi generale**

1.1 Scopul prevederilor prezentului articol este:

- (i) definirea diferitelor categorii de Costuri ale Serviciilor plătibile de Locatar; și
- (ii) pentru fiecare dintre aceste categorii, determinarea cotei părți ce revine Locatarului pentru Spațiul său.

Costurile Serviciilor suportate de Locatar vor fi calculate separat pentru Spațiul închiriat în conformitate cu prevederile articolului 22 din Contract, în baza principiilor descrise mai jos.

1.2 Furnizarea de apa, electricitate și gaz pentru Părțile Comune și Spațiu precum și primele de asigurare vor fi distribuite după cum urmează:

#### **1.2.1 Apă**

Sistemul de aprovizionare cu apa al Locatarului va fi conectat la un contor de apa general separat.

Locatarul va plăti direct consumul și în general toate cheltuielile referitoare la apa consumată în Spațiu (datorită contorului sau de apă separat).  
Locatarul va plăti direct furnizorului Costurile Serviciilor corespunzând consumului de apă aferent Părților Comune (în conformitate cu contorul său separat).

- consumul de apă corespunzător spațiilor comune va fi considerat ca făcând parte din Costurile Serviciilor Generale Comune, după cum este prevăzut în articolul 2 de mai jos.

#### **1.2.1 Electricitate**

Sistemul de furnizare de electricitate al Locatarului va fi conectat la un contor de electricitate separat.

Locatarul va plăti direct furnizorului Costurile Serviciilor corespunzătoare consumului de electricitate din Spațiu (în conformitate cu contorul său separat).

Locatarul va plăti direct furnizorului Costurile Serviciilor corespunzând consumului de electricitate din Părțile Comune (în conformitate cu contorul său separat).

- consumul de electricitate corespunzător spațiilor comune va fi considerat ca făcând parte din Costurile Serviciilor Generale Comune, după cum este prevăzut în articolul 2 de mai jos.

#### **1.2.3 Gaz**

Sistemul de aprovizionare cu gaz al Locatarului va fi conectat la un contor de gaz separat.

Locatarul va plăti direct Costurile Serviciilor corespunzătoare consumului de gaz din Spațiu (în conformitate cu contorul său separat).

Locatarul va plăti direct furnizorului Costurile Serviciilor corespunzând consumului de gaz din Părțile Comune (în conformitate cu contorul său separat).

- consumul de gaz corespunzator spațiilor comune va fi considerat ca făcând parte din Costurile Serviciilor Generale Comune, după cum este prevăzut în articolul 2 de mai jos.

## **Articolul 2 – Costurile Serviciilor Comune Generale**

### 2.1 Costurile Serviciilor Comune Interne

- 2.1.1 Acestea privesc în general toate cheltuielile legate de Părțile Comune și Centrul Comercial și includ, fără a se limita la:
- furnizarea de lichide și energie necesare pentru operarea Părților Comune;
  - costul tuturor serviciilor furnizate referitor la furnizarea serviciilor sus-menționate, serviciile de securitate, supraveghere și protecție împotriva incendiilor și altor calamități naturale;
  - costul restaurării și renovării Părților Comune;
  - menținerea siguranței și protecției instalațiilor Centrului Comercial împotriva calamităților naturale sau actelor de vandalism și costul furnizorilor respectivi;
  - costul oricăror lucrări, precum înlocuirea echipamentelor fixe, transformările, demolările, îmbunătățirile sau renovările;
  - taxele și impozitele de orice fel legate de Părțile Comune, în mod special Impozitul pe Proprietate sau echivalentul acestuia, precum și orice chirii, despăgubiri, redevențe datorate în legătură cu terenul și clădirile aferente Centrului Comercial și/sau utilităților acestuia;
  - costurile legate de spațiile Conducerii Centrului Comercial, în special chiria, consumurile și alte Costuri ale Serviciilor legate de Biroul Conducerii Centrului;
  - remunerațiile Administratorului Centrului și angajaților Biroului Conducerii Centrului, precum și toate cheltuielile ocazionale suportate de către acesta pentru administrarea Centrului Comercial;
  - onorariile arhitectului și societății responsabile cu gestionarea relației cu Locatarul, dacă va fi cazul ;
  - costurile legate de Spațiile Locatarilor și Părțile Comune.
  - primele de asigurare în baza polițelor de asigurare încheiate pentru Părțile Comune sau cota parte din acestea, fiind menționat că orice prime de asigurare suplimentare care ar putea fi solicitate din cauza activităților din anumite Spații vor fi suportate de Locatarii respectivi;
  - costurile menținerii, reparării și prezervării a rețelei generale de scurgere și de canalizare, a sistemului de distribuție a apei și electricității, ca și a echipamentului care asigură iluminarea Centrului Comercial;
  - costurile curățeniei, menținerii, prezervării și tuturor lucrărilor;
  - costurile legate de amenajamentele Partilor Comune și echipamentele din acestea;
  - costurile relative la cu menținerea, curățarea, repararea, prezervarea, înlocuirea, restaurarea sau îmbunătățirea tuturor spațiilor și echipamentelor tehnice din Părțile Comune;



- cheltuielile pentru ridicarea gunoiului nealimentar, inclusiv taxele și toate onorariile legate de aceasta;
- cheltuielile pentru ridicarea gunoiului alimentar și toate onorariile legate de aceasta vor fi plătite de respectivii Locatari;
- toate onorariile și costurile serviciilor legate de Părțile Comune și echipamentele din acestea;
- taxele și contribuțiile fiscale asociate Partilor Comune;
- oricare alte servicii furnizate de Locator Locatarului în scopul folosirii Spațiului în conformitate cu Contractul.

## 2.2 Costurile Serviciilor Comune Exterioare

2.2.1 Acestea privesc în general toate cheltuielile legate de toate Părțile Comune exterioare și în general de părțile exterioare ale Centrului Comercial, și includ, fără a se limita la:

- costurile de menținere, curățare, reparare, restaurare și posibila îmbunătățire a spațiilor de parcare și cailor de acces, precum și orice alte cheltuieli care ar putea fi determinate de modificarea spațiilor de parcare și a cailor de acces;
- costurile cu menținerea, repararea, restaurarea și posibila îmbunătățire a împrejurimilor, spațiilor verzi și gardurilor;
- paza;
- curățarea;
- înlăturarea zăpezii;
- repararea echipamentului electric, gropilor și pavajului;
- semnele;
- controlul instalațiilor externe;
- cabina exterioară a portarului;
- asigurarea pentru răspundere civilă;
- barierele;
- drumurile și aleile de acces și interioare;
- rețelele generale de scurgere și de canalizare împreună cu echipamentele lor, sistemele de instalații și echipamentele de sedimentare a apei;
- folosirea zonei rezervate pentru instalarea separatorului de hidrocarburi;
- taxele și impozitele de orice fel legate de spațiile de parcare și alte Părți Comune exterioare, în mod special Impozitul pe Proprietate sau echivalentul acestuia, precum și orice chirii, despăgubiri, redevențe datorate în legătură cu terenul și clădirile aferente Centrului Comercial și/sau utilităților acestuia;
- îmbunătățirea condițiilor de primire a clienților în locurile de parcare, cu excepția panourilor de publicitate și standurilor cărucioarelor;
- toate costurile, cheltuielile și onorariile legate de toate servituțile;
- toate costurile, cheltuielile, onorariile pentru menținerea adăpostului de protecție antiaeriana.

În plus, următoarele cheltuieli sunt incluse în Costurile Serviciilor Comune Exterioare:

Acele cheltuieli legate de teren, altele decât lucrările de infrastructură, privind Părțile Comune, i.e. lucrările de depoluare, protecția și ridicarea descoperirilor arheologice impuse de o Autoritate Competentă după intrarea în vigoare a Contractului, etc.

2.2.3 Locatarii trebuie să participe la finanțarea lucrărilor de aranjare exterioară a Centrului Comercial, efectuate în interesul comun al Locatarilor și în conformitate cu scopul Centrului Comercial, ca, de exemplu, lucrările de infrastructură privind drumurile.

În cazul în care această participare nu este impusă de o Autoritate Competentă, decizia va fi luată de Locator, după consultarea Locatarilor.

Contribuțiile Locatarilor vor fi întotdeauna alocate în aceeași proporție cu participarea lor la Costurile Serviciilor Comune Generale.

### **Articolul 3. - Costurile Serviciilor Comune Speciale ale Restaurantelor**

Locatarii autorizați să ocupe anumite părți din Părțile Comune pentru operarea restaurantelor vor suporta exclusiv cheltuielile legate de echipamentele, folosirea, operarea, curățarea, menținerea, repararea, prezervarea și îmbunătățirea respectivelor Părți Comune, cheltuielile de apă și de electricitate, după cum este prevăzut la articolele 1.2.1 și 1.2.2 de mai sus, ca și taxele și contribuțiile fiscale pentru aceste spații.

Terasele Restaurantelor din Centrul Comercial vor suporta o cotă proporțională din cheltuielile pentru electricitate, curățenie, întreținere și aer condiționat ale Centrului Comercial. Aceste costuri vor fi suportate de toate Restaurantele (proporțional cu Suprafața Spațiului).

**LOCATOR,  
METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L**

**LOCATAR  
S.P.I.T.V.B.L. Constanta**

**Director Executiv,**

**Director Executiv Adjunct**

**Șef Serviciu Financiar Contabilitate,**

**Compartiment de specialitate**

**Șef Serviciu Achiziții Publice,**

Nr. Reg./Data: 717541 / 26.02.2021

## ACT ADIȚIONAL NR. 5

la contractul de locațiune nr. 18/T101275 din data de 17.12.2018, încheiat între

**1. SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL CONSTANȚA** cu sediul în municipiul Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în municipiul 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 Cristina Aldea, denumită în continuare **LOCATAR**

și

**2. METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.**, societate de naționalitate română, identificată cu C.U.I. RO17176002, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/1684/31.01.2005, cu sediul social în București, Nr. , Sector , reprezentată de în calitate de împuternicit, denumită în continuare **LOCATOR**

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 5.1 din contractul nr. 18/T101275 din 17.12.2018,
- Părțile contractante au convenit modificarea clauzelor contractuale după cum urmează:

**Art. 1.** Pentru perioada 01.03.2021 – 31.03.2021 plata chiriei aferente spațiului B6b situat în Centrul Comercial Tom, cu adresa în B-dul Tomis nr. 391, DN2A, 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 3.388,77 lei fără TVA, respectiv 4.032,64 lei inclusiv TVA.

**Art. 3.** În perioada prevăzută la art. 1 din prezentul act adițional, prețul în lei al costului serviciilor este de 968,22 lei fără TVA, respectiv 1.152,18 lei inclusiv TVA.

**Art. 4.** Celelalte clauze ale contractului 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 CFRP,**

**Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,**

**Șef Serviciu Tehnic Investiții,**

**Șef Serviciu Achiziții Publice,**

**LOCATOR,**  
**METROPOLIS INVESTIȚII IMOBILIARE S.R.L.**

**Director,**

**Nr. Reg./Data:** T22984/13.03.2019

**ACT ADIȚIONAL NR. 1**

la contractul de locațiune nr. 18/T101275 din 17.12.2018 încheiat între

**1. SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL** cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în 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 \_\_\_\_\_, denumita în continuare **LOCATAR**

și

**2. METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.**, societate de naționalitate română, identificată cu C.U.I. RO17176002, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/1684/31.01.2005, cu sediul social în București, Sos Vergului, Nr 20, Galeria Comerciala Esplanada, Mezanin, Sect. 2, reprezentată de \_\_\_\_\_ în calitate de imputernicit, denumită în continuare **LOCATOR**

**Articol Unic**

Părțile contractante au convenit îndreptarea erorii materiale strecurate la punctul 5.1.4 din contractul de locațiune nr. 18/T101275 din data de 17.12.2018 în sensul că în loc de:

"5.1.4. Prețul în lei al locațiunii pentru anul 2019 este de 3.201,66 lei fără TVA/lună, respectiv 3.809,97 lei inclusiv TVA/lună calculat la cursul de schimb euro/leu de 4.62 lei, curs comunicat de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, prin Scrisoarea-cadru ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției locatarului pentru anul 2019."

se va citi:

"5.1.4. Prețul în lei al locațiunii pentru anul 2019 este de 3.201,66 lei fără TVA/lună, respectiv 3.809,98 lei inclusiv TVA/lună calculat la cursul de schimb euro/leu de 4.62 lei, curs comunicat de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, prin Scrisoarea-cadru ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției locatarului pentru anul 2019."

Celelalte clauze ale contractului nr. 18/T101275 din data de 17.12.2018 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost redactat și semnat astăzi, 13.03.2019 în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATAR,**  
**S.P.I.T.V.B.L. Constanța**  
Director Executiv,

**LOCATOR,**  
**METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L**  
Director,

Director Executiv Adjunct

Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Compartiment de Specialitate,

Șef Serviciu Achiziții Publice,

**Nr. Reg./Data:** T113666/18.12.2019

**ACT ADIȚIONAL NR. 2**

la contractul de locațiune nr. 18/T101275 din 17.12.2018 încheiat între

**1. SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL** cu sediul în Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în 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 \_\_\_\_\_ denumită în continuare **LOCATAR**

și

**2. METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.**, societate de naționalitate română, identificată cu C.U.I. RO17176002, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/1684/31.01.2005, cu sediul social în București, Sos Vergului, Nr 20, Galeria Comerciala Esplanada, Mezanin, Sect. 2, reprezentată de \_\_\_\_\_ în calitate de împuternicit, denumită în continuare **LOCATOR**

În temeiul prevederilor punctului 5.1. din contractul nr. Nr. 18/T101275 din 17.12.2018 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.** Se modifică punctele 5.1.4. și 5.2.4 din contract, astfel:

"5.1.4. Prețul în lei al locațiunii pentru anul 2020 este de 3.264,03 lei fără TVA/lună, respectiv 3.884,20 lei inclusiv TVA/lună calculat la cursul de schimb euro/leu de 4.71 lei, curs comunicat de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, prin Scrisoarea-cadru ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției locatarului pentru anul 2020."

"5.2.4. Prețul în lei al costurilor serviciilor pentru anul 2020 este de 932,58 lei fără TVA/lună, respectiv 1.109,77 lei inclusiv TVA/lună calculat la cursul de schimb euro/leu de 4.71 lei, curs comunicat de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, prin Scrisoarea-cadru ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției locatarului pentru anul 2020."

**Art. 2.** Celelalte clauze ale contractului 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,**  
**METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L**

**Director,**

Nr. Reg./Data: T 40688 / 27.05.2020

**ACT ADIȚIONAL NR. 3**

la contractul de locațiune nr. 18/T101275 din data de 17.12.2018, încheiat între

**1. SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL CONSTANȚA** cu sediul în municipiul Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în municipiul 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 \_\_\_\_\_, denumită în continuare **LOCATAR**

și

**2. METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.**, societate de naționalitate română, identificată cu C.U.I. RO17176002, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/1684/31.01.2005, cu sediul social în București, Sos Vergului, Nr 20, Galeria Comerciala Esplanada, Mezanin, Sector 2, reprezentată de \_\_\_\_\_ în calitate de împuternicit, denumită în continuare **LOCATOR**

În temeiul prevederilor contractului nr. 18/T101275 din data de 17.12.2018, părțile contractante au convenit reducerea cuantumului chiriei lunare cu 50% pentru perioada 01.06.2020-31.08.2020, respectiv cu 25% pentru perioada 01.09.2020-31.12.2020, valoarea lunară a chiriei modificându-se astfel:

**Art. 1.** Pentru perioada 01.06.2020-31.08.2020, prețul lunar în euro al locațiunii, respectiv chiria va fi de 3,50 euro fără TVA/mp, respectiv 346,50 euro fără TVA, urmând ca pentru perioada 01.09.2020-31.12.2020 prețul lunar în euro al locațiunii, respectiv chiria să fie de 5,25 euro fără TVA/mp, respectiv 519,75 euro fără TVA.

**Art. 2.** Pentru perioada 01.06.2020-31.08.2020 prețul în lei al locațiunii va fi de 1.632,02 lei fără TVA/lună, respectiv 1.942,10 lei inclusiv TVA/lună, urmând ca pentru perioada 01.09.2020-31.12.2020 prețul în lei al locațiunii să fie de 2.448,02 lei fără TVA/lună, respectiv 2.913,14 lei inclusiv TVA/lună.

**Art. 3.** Celelalte clauze ale contractului nr. 18/T101275 din data de 17.12.2018 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost redactat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte și va produce efecte începând cu data de 01.06.2020 și până la data de 31.12.2020.

**LOCATAR,**  
**S.P.I.T.V.B.L. Constanța**

**LOCATOR,**  
**METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L**

Director Executiv

Director,

Director Executiv Adjunct,

Șef Serviciu Financiar Contabilitate,

Șef Compartiment de Specialitate,

Șef Serviciu Achiziții Publice,

Nr. Reg./Data: 18711 / 29.01.2021

#### ACT ADIȚIONAL NR. 4

la contractul de locațiune nr. 18/T101275 din data de 17.12.2018, încheiat între

**1. SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL CONSTANȚA** cu sediul în municipiul Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în municipiul 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 \_\_\_\_\_, denumită în continuare **LOCATAR**

și

**2. METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.**, societate de naționalitate română, identificată cu C.U.I. RO17176002, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/1684/31.01.2005, cu sediul social în București, Sos Vergului, Nr. 20, Galeria Comerciala Esplanada, Mezanin, Sector 2, reprezentată de \_\_\_\_\_ în calitate de împuternicit, denumită în continuare **LOCATOR**

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 5.1 din contractul nr. 18/T101275 din 17.12.2018,
- Părțile contractante au convenit modificarea clauzelor contractuale după cum urmează:

**Art. 1.** Pentru perioada 01.02.2021 – 28.02.2021 plata chiriei aferente spațiului B6b situat în Centrul Comercial Tom, cu adresa în B-dul Tomis nr. 391, DN2A, Constanța, se va face în lei la cursul de schimb euro/lei de 4,89 lei.

**Art. 2.** În perioada prevăzută la art. 1 din prezentul act adițional, prețul în lei al locațiunii este de 3.388,77 lei fără TVA, respectiv 4.032,64 lei inclusiv TVA.

**Art. 3.** În perioada prevăzută la art. 1 din prezentul act adițional, prețul în lei al costului serviciilor este de 968,22 lei fără TVA, respectiv 1.152,18 lei inclusiv TVA.

**Art. 4.** Celelalte clauze ale contractului 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. Constanta**

Director Executiv,

Director Executiv Adjunct,

Viză CFPP

Șef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Șef Serviciu Tehnic Investiții,

Șef Serviciu Achiziții Publice,

**LOCATOR,**  
**METROPOLIS INVESTIȚII IMOBILIARE S.R.L.**

Director,

