

**CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru spatii comerciale
in cadrul CITY PARK MALL of CONSTANTA**

Incheiat intre



CONSTANTA SHOPPING CITY S.R.L.
in calitate de Proprietar

si

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

Nr. inregistrare (intern) 684/27.08.2021

Data: 27.08.2021

SECTIUNEA I
TERMENI SI CONDITII PARTICULARE

Prezentul Contract de inchiriere a fost semnat astazi 21.08.2021, de catre si intre:

CONSTANTA SHOPPING CITY S.R.L., cu sediul social în Bucuresti, Sectorul 1, Calea Floreasca nr. 169A, Floareasca 169 cladirea A, Sectiunea A5.1., Etaj 5, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/3523/18.03.2013, cod unic de inregistrare 31377664, reprezentata de
si
n calitate de Mandatari, denumita in cele ce urmeaza „Proprietar”

si

SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ŞI 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 in cele ce urmeaza „Chirias”,

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 CHIRIASULUI IN SPATIUL INCHIRIAT

2.1. Chiriaşul 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, umarire 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. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de **5 (cinci) ani calendaristici**, începând să producă efecte de la data de 01.09.2021 și încetând să producă efecte la data de 31.08.2026.

4. DATA INCEPERII DURATEI DE INCHIRIERE

4.1. Data: 01.09.2021;

4.2. În considerarea faptului ca între Parti a fost încheiat contractul de închiriere 16.237/01.06.2016 având același obiect, contract ce încetează la data de 31.08.2021 iar prezentul Contract intra în vigoare și produce efecte de la data de 01.09.2021, se constată ca obiectul locațiunii este predat și în folosință neîntreruptă a Chiriasului prin trecerea de la un contract la altul. Începând cu data de 01.09.2021, locațiunea obiectului identificat la Art.1 de mai sus este reglementată de prezentul Contract.

4.3. Proiectul de Amenajare realizat de către Chirias în temeiul contractului de închiriere 16.237/01.06.2016 având același obiect, rămâne în vigoare cu efecte depline și cu privire la prezentul Contract de Închiriere.

5. OBLIGATIILE FINANCIARE ALE CHIRIASULUI:

5.1. CHIRIE

5.1.1. **Chiria** este datorată după cum urmează:

5.1.1. Prețul CHIRIEI în moneda Euro, conform negocierii dintre cele două părți este de **8,50 (opteurosicincizecieurocenti) EURO** fără TVA / mp / lună, rezultând pentru o suprafață de 127 m.p. o valoare de 1.079,50 EURO fără TVA / luna, respectiv 1.284,61 EURO cu TVA/lună.

5.1.2. Prețul în moneda Lei al CHIRIEI pentru anul 2021 este de 5.278,76 Lei fără TVA/lună, respectiv 6.281,72 Lei inclusiv TVA/lună calculat la cursul de schimb euro/leu de 4,89 lei, curs comunicat de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, prin Scrisoarea-cadru pentru anul 2021.

5.1.3. 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, chiriașul va datora și achita proprietarului chiria conform cursului stabilit pentru anul precedent.

5.2. CHELTUIELI PRIVIND SERVICIILE COMUNE

5.2.1. Prețul în euro pentru CHELTUIELILE PRIVIND SERVICIILE COMUNE este de **4,50 (patru eurosicincizecieurocenti) EURO** / mp / luna, rezultând pentru o suprafață de 127 m.p. o valoare de respectiv 571,50 EURO fără TVA / luna, respectiv 680,09 EURO inclusiv TVA/luna.

5.2.2. Prețul în Lei pentru CHELTUIELILE PRIVIND SERVICIILE COMUNE pentru anul 2021 este de 2.794,64 lei fără TVA/lună, respectiv 3.325,62 lei inclusiv TVA/lună calculat la cursul de schimb euro/leu de 4,89 lei, curs comunicat de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, prin Scrisoarea-cadru pentru anul 2021.

5.2.3. În fiecare an, în funcție de data primirii Scrisorii-Cadru comunicată de Ministerul Finanțelor Publice - Cabinet Ministru, plata pentru cheltuielile privind Serviciile Comune 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, chiriașul va datora și achita proprietarului CHELTUIELILE PRIVIND SERVICIILE COMUNE conform cursului stabilit pentru anul precedent.

5.3. CHELTUIELILE CU UTILITATILE

5.3.1. Chiriasul datorează costul consumului de electricitate din Spațiul Închiriat în conformitate cu prevederile Clauzei 6 din Secțiunea 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 Acord privind prelucrarea datelor

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 intotdeauna 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) Proprietar:

Sediul social: Bucuresti, Calea Floreasca nr. 169A, Floreasca 169, Cladirea A, etajul 5, sectiunea A5.1, Sector 1.

Director Centru Comercial

Birouri administrative in cadrul centrului comercial CITY PARK MALL of CONSTANTA din Bulevardul Alexandru Lăpuşneanu 116C, Constanța 900419.

Tel:

Email:

(ii) Chirias:

SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ŞI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Constanța, str. Sulmona nr. 22 și adresa de corespondență în b-dul. Tomis nr. 112,

E-mail: sti@spit-ct.ro office@spit-ct.ro

Tel: 0241.488.577 0241.488.550

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.

9.6. Partile declara in mod expres ca prezentul Contract intra in vigoare la data semnarii acestuia de catre Proprietar, care va avea loc dupa data semnarii Contractului de catre Chirias.

Incheiat la data de 27.08.2021 in limba romana, in 2 (doua) exemplare originale, 1 (unul) pentru fiecare Parte, insa toate exemplarele impreuna constituie unul si acelasi document.

PROPRIETAR
CONSTANTA SHOPPING CITY S.R.L.

Prin

Mandatar,



Mandatar,



CHIRIAS
SPITVBL CONSTANTA

Prin

Director Executiv

Director Executiv Adiunct

Viza C.F.P.P.

Şef Serviciu Financiar-Contabilitate,

Şef Compartiment de Specialitate,

Şef Serviciu Achiziții Publice,

SECTIUNEA II TERMENII SI CONDITIILE GENERALE

Partile au convenit ca urmare a negocierilor purtate in acest sens, urmasorii 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 Chirias in Spatiul Inchiriat potrivit prevederilor Clauzei 2 din Sectiunea I.

„**ADMINISTRATORUL CENTRULUI**” inseamna entitatea desemnata periodic de catre Proprietar, 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 Chirias, in numele si pe seama Proprietarului, oricare dintre drepturile Proprietarului in conformitate cu prezentul Contract.

„**CAZ DE NEEEXECUTARE DIN PARTEA CHIRIASULUI**” are sensul descris in Clauza 17.2 din prezenta Sectiune II.

„**CENTRUL COMERCIAL**” inseamna centrul comercial de tip mall, situat in Constanta Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C, Judetul Constanta, Romania, dezvoltat de catre Proprietar, prin extinderea / remodelarea / reamenajarea si reconfigurarea actualei galerii comerciale, respectiv terenul si cladirile, locurile de parcare pentru autoturisme, caile de acces si spatiile publice, precum si zonele exterioare, cladirile si/sau spatiile comerciale construite, in curs de constructie sau care vor fi construite, 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 Proprietar.

Ca urmare a oricaror extinderi / reamenajări / reconfigurări a centrului comercial (inclusiv cea mentionata in prezentul articol), Părțile acceptă și agreează in mod expres că toate costurile calculate prin raportare la centrul comercial/Galeriei Comerciale se vor raporta la noua configuratie / suprafata a centrului comercial/Galeriei Comerciale.

Centrul Comercial, in urma extinderii, va avea o suprafata totala inchiriabila de aproximativ 50.000 (cincizeci de mii) de metri patrati si poate cuprinde, printre altele:

- a) Spatii Comerciale de Tip Ancora reprezentate de (i) un hypermarket si (ii) zona de divertisment & cinema (daca exista) si (iii) unele spatii comerciale (stabilite de Proprietar la discretia sa) cu suprafete mai mari de 600 (sasesute) mp individual sau unele spatii comerciale a caror suprafata insumata depaseste 600 (sasesute) mp - in cazul chiriasilor membri ai aceluiasi grup (denumite in cele ce urmeaza "Spatii Comerciale de tip Ancora");
- b) o galerie (denumita in cele ce urmeaza „Galeria Comerciala”). Galeria Comerciala va consta din spatii comerciale care nu sunt considerate "Spatii Comerciale de tip Ancora" conform definitiei de mai sus;
- c) Spatii si Parti Comune.

Planurile Centrului Comercial pot fi modificate de Proprietar, pentru a indeplini dispozitiile si deciziile oricarei autoritati si oricaror cerinte tehnice care pot aparea in timpul constructiei sau care pot fi

solicitate din motive de siguranta si/sau ca urmare a transformarilor interne rezultate din reamenajarea sau reorganizarea Centrului Comercial.

Proprietarul este indreptatit sa faca anumite modificari planurilor. Specificatiile tehnice pot fi modificate datorita deciziilor, dispozitiilor si solicitarilor mentionate mai sus.

Configuratia interna a Centrului Comercial poate fi modificata de catre Proprietar.

Proprietarul este indreptatit sa modifice oricand intrarile Centrului Comercial, locatia/forma/suprafata oricarui spatiu comercial.

Chiriasul intelege si accepta in mod expres aceasta prevedere contractuala.

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

(Cota aferenta Spatiului Inchiriat) x (Valoarea totala a Costurilor cu Serviciile Comune), unde

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

„CHIRIA” reprezinta suma pe care Chiriasul o plateste Proprietarului potrivit prezentului Contract pentru folosinta Spatiului Inchiriat, astfel cum este mentionata in Clauza 5.1 din Sectiunea I.

„DATA INCEPERII DURATEI DE INCHIRIERE” reprezinta data la care incepe sa curga prezentul contract de locatiune, implicit data de la care Chiriasul datoreaza Proprietarului costurile si cheltuielile prevazute in sarcina sa conform prezentului Contract.

„DATA SCADENTA” 30 de zile de la primirea si inregistrarea facturii la sediul Chiriasului.

„DATA SEMNARII” data semnarii prezentului Contract de catre ambele Parti.

„DURATA CONTRACTULUI”/„DURATA” sensul descris in Clauza 3, Sectiunea I si detaliat in Clauza 3 din prezenta Sectiune II.

„EXERCITIUL FINANCIAR” perioada cuprinsa intre 01 Ianuarie si 31 Decembrie sau o alta perioada determinata la libera alegere de catre Proprietar si notificata Chiriasului.

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

„SPATII SI PARTI COMUNE” „Spatiile Comune Interioare” si „Spatiile Comune Exterioare”.

„SPATIILE COMUNE INTERIOARE” toate Traseele de Utilitati, toate echipamentele si toate acele zone situate in cladire care nu sunt inchiriate si care nu deservesc exclusiv un singur chirias, 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**” toate acele zone situate in afara incintei cladirii, destinate utilizarii in comun de catre toti chiriasii 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 si detaliat in Clauza 1 din Sectiunea II. Spatiul Inchiriat este identificat doar in scop de informare in Anexa 2. Chiriasului ii este cunoscut si accepta ca planurile Centrului Comercial si ale spatiului inchiriat pot fi modificate in conformitate cu prevederile prezentului Contract.

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

„**ZI LUCRATOARE**” 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. Proprietarul acorda un drept de folosinta si inchiriaza Spatiul Inchiriat Chiriasului pe parcursul Duratei Contractului, iar Chiriasul incheie prezentul Contract in scopul desfasurarii Activitatii in Spatiul Inchiriat, obligandu-se in schimb sa achite catre Proprietar obligatiile financiare enumerate in Clauza 5 din Sectiunea I si orice alte costuri potrivit prezentului Contract.

1.2. Chiriasul 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. Chiriasul va avea de asemenea dreptul neexclusiv (ce va fi exercitat in comun cu Proprietarul 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 Proprietar pentru utilizarea de catre chiriasii Centrului Comercial, inasa Chiriasul nu le va obstructiona in niciun mod si nici nu va impiedica in nici un fel accesul in si din Centrul Comercial.

2. UTILIZAREA SPATIULUI INCHIRIAT

2.1. Spatiul Inchiriat va fi utilizat exclusiv pentru Activitatea prevazuta la punctul 2 din Sectiunea I a Contractului.

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 01.09.2021.

3.2. Partile convin in mod irevocabil prin prezentul ca pe tot parcursul Duratei Contractului, Chiriasul are dreptul de a denunta unilateral prezentul Contract prin transmiterea unei notificari scrise Proprietarului cu 30 (treizeci) de zile inainte de data incetarii efective, doar in conditiile prevederilor de la punctul 17.1 a prezentei Sectiuni II.

3.3. In cazul in care Chiriasul doreste sa reinchirieze Spatiul Inchiriat dupa expirarea Duratei Contractului va trebui sa-si comunice intentia in scris Proprietarului cu cel putin 30 de zile inainte de expirarea acesteia.

3.4. Daca nu se ajunge la o intelegere in legatura cu noii termeni si noile conditii contractuale pana cel mai tarziu cu 15 zile inainte de expirarea Duratei, Contractul va inceta la expirarea Duratei, iar Proprietarul 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 Proprietarul nu va acorda Chiriasului niciun drept de preferinta cu privire la Spatiul Inchiriat, iar Chiriasul renuntă in mod expres la invocarea prevederilor art. 1778 alin. (3) Cod Civil coroborat cu art. 1828 Cod Civil indiferent de motivul incetarii Contractului. Chiriasul declara in mod expres ca intelege si accepta prevederile prezentului articol.

4. CHIRIA

4.1. Chiriasul datoreaza Proprietarului pentru fiecare luna in parte, Chiria in quantumul specificat in Clauza 5.1.1 din Sectiunea I din prezentul Contract.

5. CHELTUIELILE PRIVIND SERVICIILE COMUNE

5.1. In plus fata de Chirie, Chiriasul este obligat sa plateasca Cheltuielile privind Serviciile Comune astfel cum sunt prevazute la punctul 5.2 din Sectiunea I a Contractului.

6. UTILITATI

6.1. In plus fata de Chirie și Cheltuielile privind Serviciile Comune, Chiriasul va plati costul consumului de energie electrica consumata in Spatiul Inchiriat (denumita in cele ce urmeaza „Utilitatile”). Consumul de energie electrica se refactureaza la nivelul de joasa tensiune, astfel incat Chiriasul sa achite contravaloarea tuturor serviciilor de care beneficiaza (cum ar fi transport, operator de sistem, distributie inalta tensiune, transformare medie tensiune, transformare joasa tensiune, tarif de cogenerare de inalta eficienta, certificate verzi, acciza, etc.). Pretul energiei electrice facturat este de tip monom.

6.2. Proprietarul va instala contorul necesar sau solicitat de Chirias pentru Utilitati. Contorul se va cti de catre Proprietar fie direct, fie prin intermediul sistemului BMS al Centrului Comercial.

6.3. Costurile privind Utilitatile vor fi platite de catre Chirias in termen de maxim 30 de zile de la primirea facturii transmise de Proprietar in acest sens.

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

6.5. Chiriasul intelege si este de acord ca Proprietarul nu este raspunzator pentru daunele care sunt cauzate de intreruperea furnizarii de Utilitati de catre furnizorii publici.

7. PLATI

7.1. Prevederi generale

7.1.1. Toate obligatiile de plata ale Chiriasului, incluzand Chiria, Cheltuielile privind Serviciile Comune si costurile privind Utilitatile vor fi datorate incepand cu data de 01.09.2021.

7.2. Facturarea

7.2.1. Proprietarul va emite si transmite Chiriasului in luna in curs facturile continand sumele datorate conform Contractului pentru luna respectiva.

7.2.2. Proprietarul poate opta pentru emiterea de facturi electronice in conformitate cu prevederile din Codul Fiscal. Chiriasul intelege si accepta in mod expres acest lucru. Facturile electronice vor fi comunicate la adresele de email indicate de Chirias conform Clauzei 8.1 din Sectiunea I.

7.2.3. Chiriasul intelege ca plata oricaror sume potrivit prezentului Contract este datorata si scadenta in baza prevederilor cuprinse in acesta si se obliga sa le achite in temeiul facturilor aferente.

7.3. Efectuare Plati

7.3.1. Toate sumele datorate in baza prezentului Contract vor fi achitate prin transfer bancar, in conturile bancare deschise la Trezorerie si comunicate de catre Proprietar Chiriasului.

7.3.2. Data platii pentru orice suma achitata de catre Chirias va fi considerata data la care contul Proprietarului a fost creditat cu suma aferenta.

7.3.3. Chiria, Cheltuielile privind Serviciile Comune, si cheltuielile aferente Utilitatilor, datorate lunar, in conformitate cu prezentul Contract sunt platibile in termen de maxim 30 de zile de la primirea si inregistrarea facturii la sediul Chiriasului.

7.4. Curs Valutar

7.4.1. Pentru sumele datorate in baza prezentului Contract in EUR facturile vor fi emise si achitate in RON la cursul de schimb RON/EUR comunicat de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, prin Scrisoarea-cadru in conformitate cu prevederile Clauzei 5. din Sectiunea I.

7.5. TVA

7.5.1. Toate sumele datorate de Chirias in baza prezentului Contract sunt precizate la valoarea fara TVA. Chiriasul ia la cunostinta faptul ca Proprietarul 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.

7.6. Deduceri, Compensari

7.6.1. Chiriasul nu are dreptul, fara acordul Proprietarului, 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. Chiriasul intelege si accepta in mod expres aceasta prevedere contractuala.

7.6.2. Partile convin prin prezentul Contract ca Proprietarul va aloca, la libera sa alegere, sumele primite de la Chirias pentru stingerea oricarei obligatii scadente restante a Chiriasului si va putea

efectua, imputatia platii dupa propria sa apreciere, Chiriasul renuntand in acest fel la indicarea expresa a scopului/destinatiei sumelor platite respective („imputatia platii prin acordul partilor”). Chiriasul intelege si accepta in mod expres aceasta prevedere contractuala.

8. DREPTURI SI OBLIGATII ALE PROPRIETARULUI

8.1. Asigurarea Proprietarului

8.1.1. Incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, Proprietarul va incheia si mentine pe intreaga Durata:

- (i) asigurare a proprietatii acoperind riscurile pe care le poate considera, la libera sa alegere, necesar a fi acoperite in legatura cu Centrul Comercial;
- (ii) asigurare de raspundere civila fata de terti;
- (iii) asigurare pentru pierderi din intreruperea activitatii.

8.1.2. Toate costurile inregistrate de Proprietar pentru o astfel de asigurare vor fi suportate de Chirias, conform cotei care ii revine, fiind incluse in Cheltuielile privind Serviciile Comune.

8.2. Furnizarea serviciilor

8.2.1. Sub rezerva platii de catre Chirias a Cheltuielilor privind Serviciile Comune in intregime si la timp, Proprietarul va depune toate eforturile rezonabile care pot fi pretinse in conformitate cu principiile unei bune administrari, in vederea facilitarii 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 Proprietar;
- (iv) furnizarea catre Chirias a apei necesare pentru climatizarea si incalzirea Spatiului Inchiriat;
- (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.

8.2.2. Proprietarul nu va fi raspunzator fata de Chirias 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 Proprietar dar Proprietarul va depune toate eforturile rezonabile pentru a relua furnizarea serviciilor respective in cel mai scurt timp posibil si
- (ii) orice act, omisiune sau neglijenta a oricarei persoane care se angajeaza sa furnizeze servicii in baza unor contracte sau subcontracte incheiate cu Proprietarul sau cu Administratorul Centrului.

8.3. Drepturi speciale

8.3.1. Urmatoarele drepturi sunt rezervate Proprietarului si persoanelor sale autorizate:

- (i) sa ridice constructii (schele/scari) pentru accesul la Traseele de Utilitati, chiar daca acestea pot restrictiona temporar 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 inchiriată) a oricaror elemente pe care Proprietarul le considera necesare sau recomandabile.

8.4. Accesul in Spatiul Inchiriat

8.4.1. Chiriasul ii va permite Proprietarului, in mod rezonabil, in orice moment, pe baza unui preaviz transmis Chiriasului (cu exceptia cazurilor de urgenta, in care preavizul nu este necesar) 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.

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

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

9. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CHIRIASULUI

9.1. Utilizarea Spatiului Inchiriat

9.1.1. Chiriasul 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 in Spatiul Inchiriat, pe intreaga Durata a prezentului Contract.

9.1.2. Chiriasul are obligatia de a respecta Regulamentul de Ordine Interioara al Centrului Comercial.

9.2. Daune si Despagubiri

9.2.1. Chiriasul 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 reprezentantilor, angajatilor, furnizorilor, sub-chiriasilor sai sau a oricarui contractant ori prepus al sau.

9.2.2. Chiriasul ii va informa pe Proprietar imediat cu privire la daunele sau deficientele din Spatiul Inchiriat, Traseele Utilitatilor, Spatiile si Partile Comune si va lua masurile rezonabile pentru reducerea pierderilor. O astfel de obligatie este independenta de obligatia Chiriasului de a asigura reparatiile necesare.

9.2.3. Chiriasul este raspunzator fata de Proprietar pentru daunele cauzate inter alia 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, ori cu orice alt mijloc mecanic de transport, in exteriorul sau interiorul Centrului Comercial.

9.2.4. Chiriasul este obligat sa repare toate deficientele, defectiunile sau pagubele care ii sunt imputate conform alineatelor sus-mentionate cauzate Spatiului Inchiriat. In caz contrar, Proprietarul poate sa solicite, unei societati de constructii, la libera sa alegere, sa remedieze deficientele si sa execute lucrarile necesare pe cheltuiala Chiriasului.

9.2.5. Toate deficientele cauzate de catre Chirias Centrului Comercial, Traseelor Utilitatilor, Spatiilor si Partilor Comune, sau oricaror alte parti sau spatii aferente vor fi reparate de catre Proprietar pe cheltuiala Chiriasului.

9.3. Asigurarea Chiriasului

9.3.1. Chiriasul intelege si accepta faptul ca asigurarile incheiate de Proprietar nu acopera daunele aduse bunurilor situate in Spatiul Inchiriat, respectiv salariatilor Chiriasului si a oricaror terte parti care se afla in Spatiul Inchiriat. Chiriasul va raspunde pentru toate prejudiciile produse din vina sa, Proprietarului.

9.3.2. Chiriasul convine sa nu il tina responsabil pe Proprietar pentru pierderi financiare subsidiare, legate de intarzieri ale lucrarilor de constructii cauzate de riscurile asigurate.

9.3.3. Chiriasul are urmatoarele obligatii in ceea ce priveste asigurarea Proprietarului:

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

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

(iii) sa nu cauzeze incetarea oricarei polite de asigurare a Proprietarului;

(iv) sa notifice Proprietarul 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 Proprietarului, imediat dupa ce Chiriasul a luat la cunostinta de existenta unui asemenea risc.

(v) in cazul formularii de catre Chirias a unei pretentii de despagubire catre Proprietar si/sau asiguratorii Proprietarului cu privire la o dauna produsa din culpa Proprietarului dar care, din motive obiective, nu se poate recupera in baza asigurarilor Chiriasului, atunci Chiriasul se obliga sa furnizeze Proprietarului si/sau asiguratorilor Proprietarului si/sau agentului de asigurari al Proprietarului, in termen de maxim 30 (treizeci) de zile, toate documentele justificative relevante, pentru verificarea modului in care a fost determinat cuantumul pretentiei.

9.4. Publicitatea Chiriasului

9.4.1. Chiriasul poate instala casete publicitare luminoase sau neluminoase. Chiriasul ii va prezenta Proprietarului toate propunerile de instalatii publicitare cat mai curand posibil, pentru aprobarea prealabila scrisa.

9.4.2. La sfarsitul Duratei sau la incetarea Contractului, Chiriasul 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.

9.5. Declaratii si Garantii

9.5.1. Chiriasul declara si garanteaza ca detine capacitatea deplina pentru a incheia un astfel de Contract care ii este deplin opozabil. Reprezentantul Chiriasului declara si garanteaza in nume propriu si pe proprie raspundere ca detine toate aprobarile necesare pentru a incheia prezentul Contract.

9.5.2. Chiriasul 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.

10. SUB-INCHIRIERE SI CESIUNE

10.1. Chiriasul nu va cesiona, in totalitate sau in parte, niciunul dintre drepturile sale in baza prezentului Contract si nu va subinchiria, sau nu va transfera posesia unui tert, in totalitate sau in parte,

asupra Spatiului Inchiriat, fara acordul prealabil scris al Proprietarului si in absenta achitarii anterioare a tuturor obligatiilor restante prin prezentul Contract de Inchiriere.

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

10.3. In cazul unei modificari intervenite cu privire la:

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

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

10.4. Proprietarul 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 Chiriasul se declara in mod expres de acord cu aceasta prevedere.

10.5. 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 Proprietar. Acesta se obliga sa il notifice pe Chirias cu promptitudine in legatura cu un astfel de transfer si sa se asigure ca drepturile si obligatiile Chiriasului vor continua fara a fi afectate. In aceste conditii, Chiriasul 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 Proprietar sa isi produca in totalitate efectele.

11. CLAUZA DE NEECLUSIVITATE

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

12. LUCRARILE CHIRIASULUI

12.1. In cazul in care Chiriasul intentioneaza sa execute lucrari de renovare/modernizare/intretinere in Spatiul Inchiriat, Chiriasul va intocmi, pe propria cheltuiala, Proiectul de Amenajare si va pregati orice documente si informatii tehnice pe care le poate solicita Proprietarul pentru a se asigura ca Lucrarile Chiriasului sunt la un nivel satisfactor, si i le va transmite Proprietarului pentru aprobare scrisa (respectiva aprobare neputand fi retinuta sau intarziata in mod nejustificat) in cel mult 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data primirii de la Proprietar a pachetului tehnic. Aprobarea Proiectului de Amenajare nu va fi interpretata in niciun caz ca o forma de declaratie sau confirmare din partea Proprietarului ca Proiectul de Amenajare este conform cu legislatia si reglementarile aplicabile sau ca o eliberare a Chiriasului de obligatiile sale de a efectua lucrarile de amenajare in conformitate cu legislatia si reglementarile aplicabile.

12.2. La finalizarea Lucrarilor Chiriasului, acesta va notifica Proprietarul in scris in acest sens, iar Proprietarul va elibera o nota de finalizare a lucrarilor, sub rezerva indeplinirii conditiilor prevazute in prezentul Contract, instructiunile Proprietarului si Proiectul de Amenajare aprobate de Proprietar.

12.3. Chiriasul este unicul responsabil pentru obtinerea, inainte de inceperea lucrarilor de amenajare a Spatiului Inchiriat, in mod corespunzator, a tuturor aprobarilor legale necesare efectuării acestor

lucrari, precum si pentru efectuarea lucrarilor de amenajare in deplina conformitate cu prevederile legale si normele de reglementare in vigoare precum si cu prevederile contractuale aplicabile.

12.4. Pe riscul si cheltuiala sa, Chiriasul va efectua lucrarile de renovare/modernizare/intretinere in Spatiul Inchiriat:

(i) in conformitate cu conditiile tehnice specificate in Proiectul de Amenajare (aprobat de catre Proprietar), autorizatiile necesare, prevederile Regulamentului de Ordine Interioara si cu orice cerinte rezonabile ale Proprietarului;

(ii) astfel incat sa nu impiedice sau sa intervina in niciun fel in efectuarea oricaror alte lucrari in cadrul Centrului Comercial sau a oricarei parti a acesteia;

(iii) in mod corect si corespunzator, actionand cu diligena si folosind materiale de calitate si potrivite;

12.5. Chiriasului ii este interzis sa efectueze modificari structurale sau alte modificari interioare (cum ar fi modificarile legate de impartirea Spatiului Inchiriat) sau exterioare Spatiului Inchiriat pe intreaga Durata, fara aprobarea prealabila scrisa a Proprietarului. Acest lucru se aplica si inscriptiilor de orice fel (placi cu nume si logo-uri, logo-uri luminoase etc.).

12.6. Orice costuri, cheltuieli, taxe si daune cauzate direct sau indirect de Lucrarile Chiriasului vor fi suportate de catre Chirias si, daca este cazul, vor fi rambursate de catre Chirias Proprietarului.

12.7. In cazul in care Chiriasul nu respecta clauzele cuprinse in aceasta Clauza 12, Proprietarul va avea dreptul:

(i) sa dispuna indepartarea de catre Chirias a oricaror lucrari neautorizate efectuate de acesta si repararea tuturor daunelor cauzate de astfel de lucrari neautorizate (in bani sau in natura, dupa cum stabileste Proprietarul), lucru care nu va scuti Chiriasul de obligatia de a-si finaliza lucrarile si/sau repara orice alte incalcarii existente; si

(ii) sa intre in Spatiul Inchiriat pentru a restaura sau indeparta orice modificari sau completari neautorizate, pe cheltuiala Chiriasului, care va rambursa Proprietarului la cererea acestuia, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la facturare, orice costuri suportate de Proprietar.

13. LUCRARILE PROPRIETARULUI

13.1. Spatiul Inchiriat are specificatiile tehnice mentionate in prezentul Contract.

13.2. Proprietarul are dreptul inainte si dupa Data Inceperii Duratei de Inchiriere:

(i) sa construiasca, extinda, modifice, mentina, repare, inlocuiasca si reinnoiasca orice alta parte sau alte parti ale Centrului Comercial (inclusiv Spatiile si Partile Comune) si orice terenuri sau cladiri adiacente ale Proprietarului, inclusiv extinderea Galeriei Comerciale etc;

(ii) sa opereze modificarile pe care le considera rezonabile in proiectarea Centrului Comercial; si

(iii) sa schimbe utilizarea, sa opreasca sau sa 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 cadrul Centrului Comercial, sa fie disponibile intotdeauna posibilitati de acces rezonabile in Spatiul Inchiriat.

13.3. Proprietarul poate, de asemenea, efectua lucrari de intretinere, reparatii sau modificari in Spatiul Inchiriat, cu acordul Chiriasului (exceptand situatiile de urgenta cand acordul nu este necesar), dar pe cheltuiala acestuia, in masura in care astfel de lucrari sunt necesare. Astfel de cheltuieli vor fi rambursate Proprietarului la prima lui cerere, dupa prestarea serviciilor, in termen de maxim 30 de zile de la primirea facturii. Chiriasului 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, Chiriasul va despagubi Proprietarul pentru toate daunele rezultate.

14. INTRETINERE SI REPARATII

14.1. Chiriasul va pastra Spatiul Inchiriat intr-o conditie buna si in stare de functionare, in conformitate cu Regulamentul de Ordine Interioara si conform instructiunilor Proprietarului, 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 Chiriasului din momentul respectiv si cu tendintele de design si caracteristicile stabilite de Proprietar pentru fatadele din Centrul Comercial.

14.2. Chiriasul se angajeaza sa repare pe costul si cheltuiala sa, si fara intarziere, orice defect/prejudiciu/dauna/stricaciune cu privire la Spatiul Inchiriat inclusiv, 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, Chiriasul este responsabil pentru intretinerea si repararea Spatiului Inchiriat si este obligat sa efectueze toate reparatiile, cu exceptia elementelor structurale ale cladirii (spre exemplu: pereti exteriori, pereti de sustinere). Aceasta exceptie nu este aplicabila in cazul in care Chiriasul este raspunzator de prejudiciul produs, ipoteza in care Proprietarul va remedia prin contractarea de societati specializate, pentru a efectua lucrarile necesare pe cheltuiala Chiriasului, iar cheltuielile vor fi rambursate Proprietarului la prima sa cerere, dupa prestarea serviciilor, in termen de maxim 30 de zile de la primirea facturii.

14.3. In cazul in care Chiriasul nu isi indeplineste obligatiile care ii revin conform Clauzelor 14.1 si 14.2 de mai sus, intr-un termen rezonabil notificat de catre Proprietar, Proprietarul poate contracta o societate pentru a efectua lucrarile necesare pe cheltuiala Chiriasului, cheltuieli care vor fi rambursate Proprietarului la prima sa cerere, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la facturare.

14.4. Proprietarul 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 Proprietar pentru astfel de lucrari vor fi refacturate Chiriasului fiind incluse in Cheltuielile privind Serviciile Comune.

14.5. Intreruperea activitatii Spatiului Inchiriat, din cauza lucrarilor de renovare, reparatii sau mentenanta in sarcina Proprietarului, nu afecteaza obligatia Chiriasului 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 va persista pe o perioada mai mare de 48 de ore consecutive, Partile convin reducerea proportionala a sumelor datorate de Chirias prin prezentul Contract pentru perioada intrerupta.

15. DETERIORAREA SAU DISPARITIA SPATIULUI INCHIRIAT

15.1. Daca Spatiul Inchiriat este deteriorat in urma unui risc asigurat si devine in intregime inutilizabil pe o perioada neintrerupta de 2 (doua) saptamani, Proprietarul 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; sau
- (iii) obtinerii tuturor autorizatiilor necesare legale (autorizatia de construire, printre altele).

15.2. 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, Chiriasul nu poate cere Proprietarului niciun fel de daune interese, dar are dreptul la reducerea chiriei intr-o proportie corecta (stabilita de Proprietar), in conformitate cu natura si proportiile daunei, pana la data la care va surveni prima 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 Chiriasul sa isi poata reface lucrarile (si orice alte modificari si imbunatatiri care au fost realizate anterior in Spatiul Inchiriat).

15.3. In cazul in care Chiriasul provoaca incendii sau orice alte riscuri asigurate, dispozitiile Clauzei 15.2 de mai sus nu sunt aplicabile, iar pe langa orice alte reparatii la care Proprietarul are dreptul, acesta din urma va fi in continuare indreptatit sa incaseze Chiria si toate celelalte costuri potrivit prezentului Contract, pentru intreaga perioada ramasa din Durata, indiferent de perioada in care activitatea Chiriasului este intrerupta ca urmare a producerii acestor riscuri.

15.4. 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, Proprietarul are dreptul sa reloce Chiriasul sau poate denunta Contractul in orice moment, de plin drept, fara somatie, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate prealabila, prin simpla declaratie unilaterala de denuntare, comunicata potrivit prezentului Contract.

15.5. In cazul in care Proprietarul trebuie sa efectueze lucrari de reparatii in Spatiul Inchiriat, fie in beneficiul Spatiului Inchiriat, fie in cel al Centrului Comercial (altele decat ca urmare a unei incalcarii a unei obligatii a Chiriasului) sau sa extinda Centrul Comercial, care fie impun eliberarea de catre Chirias a Spatiului Inchiriat pe durata reparatiilor (care va fi minima), fie impiedica deschiderea Spatiului Inchiriat, Chiriasul ia la cunostinta si accepta dreptul Proprietarului de a proceda in consecinta si faptul ca Proprietarul nu va fi obligat sa ii puna la dispozitie spatii alternative in cadrul Centrului Comercial pe durata reparatiilor/lucrarilor, daca aceasta intrerupere nu depaseste o perioada de 48 de ore consecutive. Daca impedimentul continua pentru mai mult 48 de ore consecutive, Partile convin ori reducerea proportionala a sumelor datorate prin prezentul Contract pentru perioada intrerupta ori punerea la dispozitie a unui spatiu alternativ in cadrul Centrului Comercial in care Chiriasul sa-si desfasoare activitatea pe toata durata lucrarilor de reparatii.

15.6. Chiriasul nu va formula nicio pretentie, obiectie sau interventie impotriva hotararii Proprietarului de a efectua astfel de lucrari in afara Spatiului Inchiriat. De asemenea, Proprietarul poate hotari periodic cu privire la oportunitatea acestor lucrari, la alegerea sa absoluta, iar Chiriasul ii va permite Proprietarului sa intre si sa utilizeze Spatiul Inchiriat, daca acest lucru este necesar in scopul unor astfel de lucrari insa fara a intrerupe activitatea Chiriasului. In cazul intreruperii activitatii chiriasului vor fi aplicabile prevederile Art. 15.5.

16. RESTITUIREA SPATIULUI INCHIRIAT

16.1. La expirarea Duratei sau la data incetarii din orice alt motiv a Contractului, Chiriasul este obligat sa restituie Spatiul Inchiriat Proprietarului in bune conditii cu exceptia uzurii normale, liber de orice drepturi ale tertilor, impreuna cu toate seturile de chei.

16.2. Se agreeaza prin prezentul ca, potrivit Art. 1038 alin. 4 din Noul Cod de Procedura Civila, indiferent de motivul incetarii, Chiriasul renunta in mod expres la notificarea prealabila de 30 (treizeci) de zile astfel cum se mentioneaza in Art. 1038 alin. 3 si alin. 1 si recunoaste in mod expres dreptul

Proprietarului de a recurge imediat la procedura de evacuare prevazuta de Capitolul II, Titlul XI din Noul Cod de Procedura Civila.

16.3. La momentul restituirii Spatiului Inchiriat, ambele Parti vor semna un proces-verbal privind starea Spatiului Inchiriat cu precizarea fiecarui bun sau imbunatatire care trebuie inlaturat(a), inlocuit(a) sau innoit(a) de catre Chirias, precum si bunurile ce vor ramane in Spatiul Inchiriat, conform deciziei Proprietarului.

16.4. Ca regula generala, Chiriasul va indeparta constructiile sau imbunatatirile pe care le-a efectuat, cu exceptia cazului in care Proprietarul isi exercita in mod expres intentia de a le pastra, Partile convenind in mod expres asupra faptului ca Proprietarul ii va datora Chiriasului o suma totala echivalenta cu valoarea bunului inregistrata in evidentele contabile ale chiraşului pentru articolele si/sau imbunatatirile pastrate, acestea urmand a fi transferate in proprietatea Proprietarului.

16.5. Daca Chiriasul nu isi indeplineste obligatia de a indeparta articolele/imbunatatirile specificate, Proprietarul poate dispune indepartarea lor pe cheltuiala Chiriasului

16.6. Chiriasul are obligatia de a plati Proprietarului, pentru perioada dintre data expirarii Duratei sau a incetarii Contractului si data predarii efective a Spatiului Inchiriat catre Proprietar, 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 Chirias pe baza facturii emise de Proprietar, in termen de 30 de zile de la înregistrarea facturii la sediul chiraşului.

17. INCETAREA CONTRACTULUI

17.1. Fara a aduce atingere oricaror obligatii care decurg din prezentul Contract si raman in sarcina Partilor si dupa incetare, Contractul inceteaza in urmatoarele cazuri:

- (i) la expirarea Duratei;
- (ii) prin acordul Partilor;
- (iii) in situatiile prevazute de Clauzele 15.4 din prezenta Sectiune II.
- (iv) prin reziliere, in conformitate cu Clauza 17.2 si urmatoarele din prezenta Sectiune II;
- (v) prin denuntare unilaterala, in conformitate cu Clauza 17.9 sau 17.10 din prezenta Sectiune II.

17.2. Proprietarul are dreptul de a rezilia unilateral Contractul conform Clauzei 17.3 de mai jos, in cazul in care Chiriasul si-a incalcat una din obligatiile prevazute in prezentul Contract (fiecare denumit in continuare „Caz de Neexecutare din partea Chiriasului”), inclusiv, dar fara a se limita la:

- (i) Chiriasul nu isi indeplineste integral oricare dintre obligatiile de plata care ii revin, conform termenilor si conditiilor prevazute in prezentul Contract, si anume 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 Proprietar in acest sens;
- (ii) Chiriasul foloseste Spatiul Inchiriat sau parti din acesta in alte scopuri decat Activitatea prevazuta in contract, fara acordul Proprietarului, si nu a remediat aceasta situatie in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Proprietar in acest sens;
- (iii) Chiriasul a abandonat ori a eliberat Spatiul Inchiriat fara acordul Proprietarului;
- (iv) Chiriasul transfera, subinchiriaza, cesioneaza ori acorda in orice fel dreptul de folosinta asupra Spatiului Inchiriat sau pozitia sa din Contract unui tert, fara acordul scris al Proprietarului;
- (v) Chiriasul afecteaza sau deterioreaza structura Spatiului Inchiriat si/sau a Spatiilor si a Partilor Comune, dupa caz;

(vi) Chiriasul 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 Proprietar in acest sens;

(vii) Chiriasul nu isi indeplineste obligatia de a semna actul aditional sau nu isi indeplineste orice alta obligatie importanta in conformitate cu Contractul altele decat cele 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 Chiriasului.

17.3. Fara a prejudicia drepturile Proprietarului conform Contractului, inclusiv dreptul de a cere despagubiri, in situatia aparitiei unui Caz de Neexecutare din Partea Chiriasului conform punctului 17.2, Proprietarul 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 Chiriasului, 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, Chiriasul renunta in mod expres la notificarea prealabila de 30 (treizeci) de zile astfel cum se mentioneaza in Art.1038 alin. 3 si alin. 1 si recunoaste in mod expres dreptul Proprietarului de a recurge imediat la procedura de evacuare prevazuta de Capitolul II, Titlul XI din Noul Cod de Procedura Civila.

17.4. In cazul incetarii prezentului Contract, Chiriasul va elibera Spatiul Inchiriat si il va inapoi Proprietarului, in conformitate cu Clauza 16 de mai sus.

17.5. Ocuparea Spatiului Inchiriat dupa Incetare

17.5.1. Daca dupa expirarea Duratei sau dupa incetarea Contractului din orice cauze, Chiriasul 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 Proprietar. Mai mult, Proprietarul ii poate solicita Chiriasului sa elibereze Spatiul Inchiriat in orice moment. In plus, Chiriasul ii va plati Proprietarului o penalizare care se ridica la dublul sumei aferente Chiriei datorate pentru ultimul an al Duratei, impreuna cu orice alte sume care ar fi fost datorate de Chirias in baza prezentului Contract, ajustate pro rata temporis pentru fiecare zi de ocupare neautorizata a Spatiului Inchiriat sau a oricarei parti din Spatiile si Partile Comune. Chiriasul va despagubi Proprietarul pentru orice raspundere care rezulta pentru acesta din urma, direct sau indirect, din intarzierea Chiriasului in a elibera Spatiul Inchiriat, inclusiv cu privire la pretentiile urmatoilor chiriasi pentru intarzierea in predarea Spatiului Inchiriat catre acestia.

17.6. Proprietarul beneficiaza de un drept de retentie conventional asupra bunurilor mobile ale Chiriasului aduse in Spatiul Inchiriat. In baza acestui drept conventional, Partile agreeaza in mod expres faptul ca Proprietarul va avea dreptul sa ridice bunurile Chiriasului, sa le transporte, sa le depoziteze si sa le valorifice dupa cum considera, inclusiv sa le foloseasca sau sa le vanda.

17.7. Partile agreeaza prin prezentul Contract ca orice bunuri mobile si/imobile ale Chiriasului care se afla in Spatiul Inchiriat dupa incetarea din orice motiv a Contractului precum si acelea pe care Chiriasul le-a abandonat in Spatiul Inchiriat vor deveni proprietatea Proprietarului, daca acesta isi va manifesta optiunea in acest sens, in baza prezentului Contract, la valoarea in RON a 100 (o suta) EUR. De asemenea, Partile convin ca daca Proprietarul va decide sa nu le pastreze, acesta nu va plati niciun pret pentru respectivele bunuri, fiind inteles faptul ca aceste bunuri vor fi evacuate de catre Chirias la momentul eliberarii Spatiului Inchiriat.

17.8. In situatia rezilierii Contractului datorita unui Caz de Neexecutare din Partea Chiriasului, pe langa orice sume datorate de catre Chirias la data incetarii Contractului, Chiriasul va datora, si va plati la cererea Proprietarului, cu titlu de clauza penala potrivit Articolului 1538 din Codul Civil, o penalitate in cuantum egal cu toate sumele lunare (respectiv Chiria, Cheltuielile privind Serviciile Comune si Contribuita pentru Marketing, fiecare la nivelul facturat in ultima luna anterioara celei in care a incetat Contractul) care ar fi fost datorate de Chirias in baza prezentului Contract in cazul in care Contractul nu ar fi fost reziliat, calculate de la data incetarii Contractului si pana la finalul Duratei.

17.9. Proprietarul are dreptul de a denunta unilateral prezentul Contract prin transmiterea unei notificari scrise Chiriasului cu 30 (treizeci) de zile inainte de data incetarii, iar Contractul va inceta la data expirarii termenului anterior mentionat, fara interventia instantei sau fara ca orice alta formalitate legala sa fie necesara. Chiriasul declara in mod expres ca intelege si accepta prevederile prezentului articol.

17.10. Chiriasul are dreptul de a denunta unilateral prezentul Contract prin transmiterea unei notificari scrise Proprietarului cu 30 (treizeci) de zile inainte de data incetarii efective, iar Contractul va inceta la data expirarii termenului anterior mentionat, fara interventia instantei sau fara ca orice alta formalitate legala sa fie necesara, raportat si strict limitativ la urmatoarele cazuri:

- (1) Consiliul Local al Municipiului Constanta, din motive de reorganizare si/sau restructurare decide incetarea activitatii Chiriasului la punctul de lucru situat in cadrul Centrului Comercial City Park Mall of Constanta;
- (2) In cazul aparitiei unor situatii absolut exceptionale aflate in afara sferei de control al Chiriasului, activitatea sa in cadrul Centrului Comercial City Park Mall of Constanta nu mai poate fi desfasurata pentru o perioada continua mai lunga de 30 de zile.

18. NERESPECTAREA CONTRACTULUI SI PENALITATI

18.1. Chiriasul va despagubi Proprietarul, 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 imobil sau a altei proprietati), previzibile sau imprevizibile, la Data Semnarii, care rezulta direct sau indirect in urma oricarei fapte ilicite a Chiriasului 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 Chiriasului sau a oricareia din persoanele sale autorizate, inclusiv orice administrator, angajat, prepus, precum si contractanti care lucreaza pentru Chirias, orice persoane autorizate in orice forma de acesta pentru a folosi sau avea acces in Spatiul Inchiriat sau in Centrul Comercial.

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

18.3. Daca orice sume datorate de Chirias 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, Chiriasul va datora, si va plati la cererea Proprietarului o penalizare stabilita in conformitate cu prevederile Legii nr.72/2013 echivalenta cu o cota procentuala 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).

18.4. Proprietarul va avea dreptul de a aplica o penalizare contractuala variabila in functie de clauza/obligatia contractuala incalcata, dupa cum este detaliat mai jos, sau prevazut in Regulamentul de Ordine Interioara, astfel:

(i) sanctiunea prevazuta in Regulamentul de Ordine Interioara, pentru orice incalcare a prevederilor acestuia.

18.5. In cazul in care Chiriasul incalca oricare dintre obligatiile sale si nu se conformeaza notificarii Proprietarului de a remedia 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, Proprietarul va avea dreptul de a intreprinde oricare sau toate dintre urmatoarele actiuni:

(i) sa opreasca alimentarea cu energie electrica a Spatiului Inchiriat;

(ii) sa intre in Spatiul Inchiriat, sa evacueze Chiriasul, sa indeparteze bunurile acestuia, sa schimbe toate incuietorile si sa il impiedice pe Chirias sa intre in Centrul Comercial si/sau in Spatiul Inchiriat; si

(iii) sa exercite dreptul de retentie conventional in conformitate cu prevederile Clauzei 17.6 de mai sus precum si drepturile care ii revin potrivit Clauzelor 16.4 si 17.7 din prezenta Sectiune II.

18.6. Partile convin prin prezentul Contract ca Proprietarul nu va fi raspunzator fata de Chirias in ceea ce priveste:

(i) daunele provocate de incendii, inundatii, furturi si alte infractiuni prin degradarea instalatiilor si ale altor piese de mobilier Chiriasului;

(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 chiriasi, 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 Proprietarului;

(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, avarilor sau a omisiunilor care sunt cauzate de neglijenta grava a Proprietarului; si

(vi) conduita neglijenta sau ilicita intentionata a unui tert care afecteaza Spatiul Inchiriat, Centrul Comercial sau locurile de parcare aferente.

(vii) Pierderea veniturului/profitului, prejudiciul nepatrimonial conform articolului 1531 (3) Cod Civil roman, pierderea unei sanse de a obtine un avantaj conform art. 1532 (2) din Codul Civil roman.

18.7. Intreruperi ale activitatii

18.7.1. Intreruperile activitatii Centrului Comercial, din orice motiv (exceptand culpa Chiriasului) si care nu sunt produse de catre Proprietar, 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 rezonabil. Proprietarul are dreptul sa evacueze Centrul Comercial in timpul orelor de functionare zilnice din motive de siguranta si sa interzica accesul pe terenul Centrului Comercial. In cazul in care intreruperea activitatii Centrului Comercial va dura pentru 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.

18.7.2. In orice caz, Proprietarul nu va fi raspunzator pentru pierderea incasarilor de catre Chirias sau a altor pierderi ori daune indirecte.

19. EVENIMENT DE FORTA MAJORA

19.1. 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 Proprietarului si care face imposibila prestarea serviciilor de catre Proprietar, fie din cauza lipsei de forta de munca necesara (inclusiv greve sau probleme de munca) si/sau a 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 Proprietarului.

19.2. Partile la prezentul Contract nu vor fi raspunzatoare una fata de cealalta pentru incalcare 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.

19.3. Partea care invoca un Eveniment de Forta Majora va notifica de indata in scris cealalta Parte cu privire la incidenta respectivelor circumstante.

19.4. 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.

20. NOTIFICARI

20.1. Orice comunicare, corespondenta sau notificare in legatura cu prezentul Contract:

- (i) trebuie sa fie in scris;
- (ii) trebuie sa fie expediată către persoanele indicate în Clauza 8 din Secțiunea I;
- (iii) trebuie sa fie transmise prin fax sau prin e-mail sau personal sau printr-un serviciu de curierat, cu confirmare de primire sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa destinatarului, care este specificată în Clauza 8 din Secțiunea I sau la alta adresă notificată în prealabil de către destinatar conform prevederilor prezentei Secțiuni II. Orice notificări comunicate potrivit prezentului Contract vor trebui în mod obligatoriu transmise și Administratorului Centrului, prin e-mailul acestuia, comunicat de Proprietar Chiriasului la adresele menționate în Clauza 8 din Secțiunea I.

20.2. Orice notificări sau corespondență trimise potrivit prezentei Clauze vor fi considerate primite la data recepției, sau dacă recepția are loc în afara programului de lucru, notificarea sau corespondența va fi considerată livrată în următoarea Zi Lucrătoare. Orice notificare sau corespondență efectuată cu evidență livrării sau printr-un serviciu de poșta cu confirmare va fi considerată primită la data (i) semnării dovezii de primire; sau (ii) a primirii respectivei confirmări sau (iii) în momentul refuzului destinatarului de a primi notificarea, refuz confirmat de curier; sau (iv) în momentul în care curierul menționează că adresa s-a schimbat sau că destinatarul nu poate fi găsit la adresa precizată în prezentul Contract, și nu s-a primit niciun răspuns de la cealaltă Parte printr-un alt mijloc de comunicare. Orice notificări sau corespondență purtata prin fax sau e-mail va fi considerată primită la momentul confirmării electronice a livrării.

21. NERENUNTARE

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

22. INDEPENDENTA CLAUZELOR CONTRACTUALE

22.1. 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.

23. LEGEA APLICABILA, LIMBA

23.1. Prezentul Contract este guvernat de si interpretat in conformitate cu legea romana.

23.2. Prezentul Contract a fost redactat in limba romana.

24. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

24.1. Regula generala

24.1.1. 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 dedus spre solutionare instantelor judecatoresti competente material din Bucuresti. Partile declara in mod expres ca sunt de acord cu determinarea prezentei competente a instantelor judecatoresti.

25. ALTE CLAUZE

25.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai printr-un act additional 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.

25.2. Prezentul Contract reflectă în mod deplin întreaga voință a Părților, contine întreaga intelegere dintre Parti cu privire la obiectul prezentului Contract la data acestuia si inlocuieste orice intelegeri, înscrisuri, documente pre-contractuale sau negocieri care au intervenit între Parti in legatura cu aspectele tratate in prezentul Contract, fie ca au fost consemnate in scris sau nu.

25.3. Partile agreeaza ca in toate cazurile, raspunderea Proprietarului in temeiul prezentului Contract este limitata la suma maxima echivalenta cu sase (6) Chirii de Baza iar raspunderea Proprietarului pentru compensarea daunelor indirecte si pierderea profitului/incasarilor este exclusa.

25.4. Daca prezentul Contract va fi modificat la cererea Chiriasului, Chiriasul trebuie sa acopere toate cheltuielile suportate de Proprietar in legatura cu modificarea prezentului Contract.

25.5. Prezentul Contract se supune prevederilor Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, achizitorul asigurând liberul acces persoanelor interesate cu privire la informatiile din acest contract.

25.6. Prin semnarea prezentului Contract, Chiriasul accepta si recunoaste in mod expres toate drepturile Proprietarului prevazute in prezentul Contract, iar in cazul punerii in aplicare a prevederilor prezentului Contract se angajeaza sa nu conteste legalitatea executarii.

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

25.8. Chiriasul intelege si accepta ca este esential pentru Proprietar 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 Proprietar 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 impreviziunii prevazuta in cadrul articolului 1271 din Codul Civil ca un motiv de modificare a prezentului Contract sau de incetare/reziliere a acestuia.

25.9. Chiriasul cunoaste limitările aplicabile puterilor de reprezentare ale administratorilor/mandatarilor Proprietarului astfel cum sunt acestea cuprinse in actul constitutiv al Proprietarului înregistrat la Registrul Comerțului la Data Semnării si/sau contractele de mandat acordate mandatarilor și se angajează să respecte asemenea limitări la fiecare data relevanta cu privire la orice modificare/ executare/ incetare in legătura cu acest Contract.

25.10 RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE PRIVIND PREVENIREA SPALARII BANILOR SI FINANTARII TERRORISMULUI

Chiriasul declara expres, prin semnarea prezentului Contract, ca nici el, nicio subsidiara si/sau entitate afiliata, nici directorii, imputernicitii, angajatii sau orice alta persoana care actioneaza in numele si/sau pe seama sa si/sau a subsidiarelor sale/entitatilor afiliate, precum nici beneficiarul sau real:

(i) nu este si nu a fost implicat/a in niciun fel in activitati privind spalarea banilor sau finantarea actelor de terorism, sau activitati sanctionate, conform regulilor internationale in vigoare,

(ii) nu este si nu a fost desemnata entitate sanctionata conform regulilor internationale in vigoare,

(iii) nu este si nu a fost implicata in niciun fel in activitati si/sau tranzactii care au rezultat sau ar fi putut sau ar putea rezulta intr-o (a) incalcare a sanctiunilor conform regulilor internationale in vigoare, (b) sustinere directa sau indirecta a activitatii vreunei entitati sanctionate,

(iv) nu face subiectul, iar activitatile sale/lor nu fac obiectul unor investigatii, cercetari derulate de catre organele care au atributii in domeniul prevenirii si sanctionarii spalarii banilor si ale finantarii terorismului sau unor actiuni in instanta,

(v) in derularea activitatilor sale, (a) respecta cadrul legal aplicabil in materia cunoasterii clientelei si a prevenirii spalarii banilor si finantarii terorismului, (b) aplica masuri de cunoastere a clientelei, cerinte de pastrare a evidentelor si programe de combatere a spalarii banilor si finantarii terorismului.

Pe durata de valabilitate a prezentului Contract, Chiriasul declara ca (i) nu se va angaja in nicio activitate care sa contravina legislatiei pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor, precum si a finantarii terorismului, (ii) va asigura masurile necesare pentru a preveni intreprinderea vreunei actiuni care sa rezulte intr-o incalcare a prevederilor de mai sus.

Chiriasul declara ca platile efectuate in baza prezentului Contract nu provin, in tot sau in parte, din activitati sau afaceri derulate cu entitati sau indivizi, inclusiv entitati detinute sau controlate de catre acestia, (a) identificate/i pe orice lista de persoane sau entitati sanctionate conform regulilor internationale in vigoare sau (b) care au facut subiectul unei infractiuni de spalare a banilor si/sau a finantarii terorismului, conform legii aplicabile.

Chiriasul se obliga sa puna la dispozitia Proprietarului, in timp rezonabil, toate datele si informatiile solicitate in scopul indeplinirii de catre Proprietar a obligatiilor prevazute de legislatia pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor, precum si pentru instituirea unor masuri de prevenire si combatere a finantarii terorismului.

Fara a aduce atingere prevederilor art. 22, incalcare obligatiilor si garantiilor din prezenta clauza da nastere dreptului Proprietarului, inasa fara a prejudicia drepturile acestuia conform Contractului (inclusiv, dar fara a se limita la dreptul de a cere despagubiri), de a considera Contractul reziliat de plin drept, fara somatie, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate prealabila, prin simpla declaratie

unilaterală de reziliere comunicată Chiriasului, fara sa fie necesara nicio notificare de intarziere, perioada de gratie, hotarare judecatoreasca sau orice alta formalitate legala.

25.11 CLAUZA ANTICORUPȚIE

Chiriasul declară și garantează că ramane direct responsabil fata de Proprietar pe intreaga durata de derulare a Contractului pentru respectarea de catre angajatii proprii si de catre colaboratorii/subcontractorii sai a tuturor prevederilor legale privind lupta impotriva coruptiei. In acest sens, Proprietarul se va asigura ca nici el, nici colaboratorii/subcontractorii sai si nici angajatii acestora nu au comis și nu vor comite, direct sau indirect, niciun act de corupție in beneficiul unei persoane private/publice/functionar public (funcționar, angajat, prepus sau reprezentant al unui guvern sau al unei colectivități locale, al unei administrații, al unei organizații publice internaționale, al unui organism para-guvernamental, al unui partid politic sau al unei persoane ce acționează în cadrul unui serviciu public). Prin „Act de corupție” se intelege orice act constând în a solicita, autoriza, oferi, promite sau acorda un avantaj financiar sau de alt tip (incluzând orice plată, împrumut, cadou, oferirea cu titlu gratuit de beneficia de tipul bunurilor / serviciilor sau transfer al unui bun de valoare) în scopul de a determina o persoană privată/publică/functionar public să își îndeplinească atribuțiile în mod necinstit sau cu încălcarea obligațiilor sale profesionale, legale și/sau contractuale și/sau să obțină sau să mențină un contract pentru Chirias în mod nejustificat sau necinstit. Totodata, Chiriasul se va asigura ca nici el, nici colaboratorii/subcontractorii sai si nici angajatii acestora nu vor comite acte de corupție, direct sau indirect, fata de reprezentantii Proprietarul, pentru obinerea unui tratament preferential sau a unor beneficii in derularea contractului.

PROPRIETAR
CONSTANTA SHOPPING CITY S.R.L.
Prin
Mandatar,

Mandatar,

CHIRIAS
SPITVBL CONSTANTA
Prin
Director Executiv

Director Executiv Adjunct

Viza C.F.P.P.,

Șef Serviciu Financiar Contabilitate,

șef Compartiment de Specialitate,

șef Serviciu Achiziții Publice,



1 2 3 4



1. 2. 3.

4.

ANEXA 3
LA CONTRACTUL DE INCHIRIERE
REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARA PENTRU CHIRIASII DIN CADRUL CENTRULUI COMERCIAL

1 - D

10 - D

PREAMBUL

- (A) Prezentul Regulament face parte integranta din Contractul de Inchiriere. 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 operatori economici, comercianti, in scopul vanzarii de bunuri si/sau in vederea prestarii de servicii (denumiti in continuare "Chiriasi"), in conformitate cu termenii si conditiile prevazute in contractele de inchiriere incheiate de Proprietar cu fiecare dintre Chiriasii din Centrul Comercial (denumite in continuare "Contractele de Inchiriere").
- (C) Regulile de organizare interioara prevazute in prezentul vor constitui regulamentul general pe care toti Chiriasii si/sau ocupantii Spatiilor Inchiriate, Persoanele Autorizate, clientii sau vizitatorii trebuie sa il respecte in legatura cu Centrul Comercial ca intreg (denumite in continuare „Regulamentul”).
- (D) In sensul prezentului Regulament, Persoana(e) Autorizata(e) inseamna angajatii, reprezentantii, agentii, partenerii contractuali sau vizitatorii Chiriasului, excluzand persoanele care viziteaza Centrul Comercial in calitate de client.
- (E) Prin semnarea Contractelor de Inchiriere, oricare si toti Chiriasii se obliga sa respecte toate instructiunile si prevederile Regulamentului, fara limitari sau rezerve. Chiriasii sunt obligati sa se asigure ca Persoanele Autorizate ale acestora respecta prezentul Regulament. Un exemplar al Regulamentului actualizat la orice moment va fi pastrat si disponibil in Spatiul Inchiriat.
- (F) Regulamentul va fi obligatoriu pentru Chiriasii existenti la acest moment precum si pentru oricare si toti succesorii, cesionarii, ocupantii sau subchiriasii Chiriasilor initiali. Regulamentul va fi obligatoriu pentru oricare dintre Chiriasii existenti in Centrul Comercial, in forma actualizata de catre Proprietar la orice moment.
- (G) Chiriasii vor fi responsabili pentru orice nerespectare a Regulamentului de catre Persoanele Autorizate si/sau alte persoane sau societati, pe care Chiriasii ii controleaza si/sau care desfasoara activitati pentru beneficiul Chiriasilor in cadrul Centrului Comercial. Chiriasii 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 Proprietarului. Administratorul Centrului Comercial va fi reprezentantul Proprietarului in relatia cu Chiriasii si activitatile Chiriasilor in cadrul Spatiilor Inchiriate si in cadrul Centrului Comercial ca intreg, si va fi indreptatit sa exercite in legatura cu Chiriasii, in numele si pentru Proprietar, 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 Spatiilor si Partilor Comune.
- (J) In cazul in care un Chirias nu indeplineste oricare dintre prevederile prezentului Regulament, Administratorul Centrului Comercial va fi indreptatit sa exercite impotriva respectivului Chirias sanctiunile prevazute in prezentul Regulament si in Contractul de Inchiriere incheiat cu respectivul Chirias.
- (K) Prezentul Regulament cuprinde urmatoarele sectiuni:
 - a) Preambul
 - b) Sectiunea I – Organizarea Generala
 - c) Sectiunea II - Utilizarea Spatiilor Inchiriate
 - d) Sectiunea III – Raspunderile Partilor privind apararea impotriva incendiilor si masuri de prevenire si actiune in cazul situatiilor de urgenta

e) Sectiunea IV – Prevederi finale si modificari

SECTIUNEA I

ORGANIZAREA GENERALA

ARTICOLUL 1 - ORELE DE DESCHIDERE

Centrul Comercial va fi deschis pentru public, iar Chiriasii sunt raspunzatori pentru operarea Spatiilor Inchiriate fara intrerupere pe o perioada de 12 luni pe an, 7 zile pe saptamana, de la ora 10:00 pana la ora 22:00, si, daca este cazul, cu exceptiile aplicate Supermarketului/ Hipermarketului, zonei de food-court (restaurante, cafenele), zonei de divertisment si de servicii (denumite in continuare „Orarul de Functionare”). Chiriasul va fi singurul responsabil pentru organizarea schimburilor angajatilor sai si remuneratia acestora, 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 legale aplicabile, sau in cazul in care se va decide in mod rezonabil de catre Proprietar in concordanta cu orele de deschidere ale unor centre comerciale similar si/sau pentru organizarea unor evenimente de marketing.

Spatiile Inchiriate utilizate pentru activitati precum restaurant, servicii de catering pentru alimente sau gustari sau cinema 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. Usile de acces in Centrul Comercial se vor inchide la ora de inchidere a Hipermarketului, astfel incat niciunui 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 Chiriasi vor tine Spatiile Inchiriate deschise in cadrul orarului stabilit cu Proprietarul/Administratorul Centrului Comercial si vor putea utiliza suprafata din cadrul Spatiilor si Partilor Comune in limitele prevazute de catre Proprietarul/Administratorul Centrului Comercial. Chiriasii vor respecta orice conditii pe care Proprietarul/Administratorul Centrului Comercial le va considera necesare si va plati la cererea Proprietarului/Administratorului Centrului Comercial costurile aditionale sau Cheltuielile privind Serviciile Comune pe care Proprietarul/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.

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

ARTICOLUL 2 - APROVIZIONAREA CU MARFA

Aprovizionarea cu marfa se va face cu respectarea conditiilor stabilite mai jos si 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. Aprovizionarea cu marfa va avea loc in cadrul orarului: 06:00 – 09:30 si 22:30 – 24:00; alte cazuri de aprovizionare se fac cu acordul prealabil scris al Administratorului Centrului Comercial.

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.

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

2.2. Accesul

Accesul catre spatiile de aprovizionare marfa pentru Spatiile Inchiriate se va realiza pe traseul indicat Chiriasului si desemnat de catre Administratorul Centrului Comercial.

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. Usile pentru acces marfa trebuie colantate cu sigla fiecarui magazin in parte.

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

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

2.3. Raspundere

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

2.4. Orele de Livrare

Livrarile si/sau aprovizionarile nu vor avea loc pe parcursul Orarului de Functionare.

In cursul diminetii, livrarile si manevrarea bunurilor in cadrul Centrului Comercial vor putea incepe la ora 6:00 si se vor incheia cu 30 de minute inainte de inceperea Orarului de Functionare. In cursul serii, livrarile si manevrarea bunurilor in cadrul Centrului Comercial nu vor incepe mai devreme de 30 de minute dupa data inchiderii si se vor finaliza pana la ora 24:00.

Aprovizionarea Spatiilor Inchiriate cu suprafete mari va putea avea loc in cadrul Orarului de Functionare, pe baza conditiilor stabilite de catre Administratorul Centrului Comercial (de exemplu, dar fara limitare, sa nu ruleze decat pe traseul indicat de Administratorul Centrului Comercial, sa nu parcheze decat in locurile de parcare stabilite de catre Administratorul Centrului Comercial, sa respecte limitele maxime de tonaj si de inaltime, aplicabile, dupa cum este cazul). Administratorul Centrului Comercial este imputernicit sa restranga sau sa interzica orice fel de livrari si/sau sa aplice sanctiuni oricarui Chirias care nu indeplineste obligatiile de mai sus.

Chiriasii vor putea intra in incinta Spatiilor Inchiriate in afara Orarului de Functionare de la 6:00 pana la 24:00. In afara acestui program, Chiriasii vor putea intra in cadrul Spatiilor Inchiriate cu acordul scris al Administratorului Centrului Comercial.

2.5. Reguli de Trafic si Parcare

Aprovizionarea Spatiilor Inchiriate se va realiza prin intermediul drumurilor de acces ale Centrului Comercial, pe traseul indicat si desemnat de catre Administratorul Centrului Comercial in orice moment.

Vehiculele de livrare si/sau camioanele vor fi parcate numai in spatiile special destinate acestora. Parcarea acestor vehicule este strict 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 Chirias 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 parcarea destinata Centrului Comercial si sa aplice penalitati oricarui Chirias care nu respecta aceasta obligatie. In situatia intrarii in parcarea subterana a Centrului Comercial, vehiculele de livrare trebuie sa respecte si sa se incadreze in limita maxima de inaltime afisata la intrarea in parcarea subterana.

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 in alte scopuri decat cel de destinatie, 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 de marfa in Centrul Comercial.

ARTICOLUL 3 - UTILIZAREA SPATIILOR SI PARTILOR COMUNE

3.1. Utilizarea Spatiilor si Partilor Comune

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

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

Chiriasii 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.

Proprietarul nu va fi tinut raspunzator pentru nicio limitare a accesului in Centrul Comercial, Spatiile si Partile Comune.

Este strict interzisa asezarea clientilor si a angajatilor pe pervazul fatadei exterioare.

Este interzisa asezarea clientilor si a angajatilor in perimetrul fatadei din zona de primire marfa pentru consumare alimente/ bauturi/ fumat sau in orice alte scopuri.

3.2. Spatiile si Partile Comune Deschise Publicului

Chiriasii nu sunt autorizati sa depoziteze niciun 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 cheltulala si responsabilitatea Chiriasului in culpa, in cazul in care aceste bunuri nu au fost inlaturate la cererea Administratorului Centrului Comercial, iar Chiriasii nu vor avea dreptul de a solicita readucerea acestor bunuri sau materiale care au fost inlaturate. In plus, Administratorul Centrului Comercial poate aplica sanctiuni Chiriasului in culpa. Aceasta prevedere va fi aplicabila, fara nicio restrictie, pe durata Contractului de Inchiriere si 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 Proprietar/ Administratorul Centrului Comercial.

Proprietarul/ 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 spatile 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 trebuie 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, Chiriasii si Persoanele Autorizate ale Chiriasilor 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 sau nu cunoscuta Proprietarului sau Chiriasilor, i se poate interzice accesul in Centrul Comercial, chiar daca respectiva persoana sau respectivele persoane au fost autorizate sa intre in incinta Centrului Comercial de catre Chirias.

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 sunt destinate utilizarii exclusive/ private de catre un Chirias, nici macar in mod temporar, cu exceptia anumitor Spatii Inchiriate prevazute cu terase destinate utilizarii exclusive/ private de catre Chiriasul Spatiului Inchiriat respectiv sau in cazul unui contract de inchiriere incheiat cu Proprietarul 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 nevăzătoare sau cainilor de paza folositi de serviciile de securitate.

3.4. Siguranta

Administratorul Centrului Comercial si Proprietarul 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 Chiriasului si/sau Persoanelor Autorizate, cu conditia aprobarii Administratorului Centrului Comercial si a efectuării controlului corespunzator de catre serviciile de securitate.

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

Chiriasii vor acorda Administratorului Centrului Comercial numele si datele de identificare ale persoanelor, inclusiv angajatilor care lucreaza pentru Chiriasi in cadrul Centrului Comercial, pe care Chiriasii 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, Chiriasii 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.

Chiriasilor 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 scrisa de la Administratorul Centrului Comercial si neinsotit de un tehnician autorizat pentru Centrul Comercial.

Accesul publicului la spatiile tehnice este interzis.

Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial nu va fi tinut raspunzator in niciun fel pentru si/sau drept consecinta a accesului in Spatiile Inchiriate de catre Persoanele Autorizate ale Chiriasilor.

Administratorul Centrului Comercial va tine intr-un dulap special inchis o copie de pe cheile Chiriasilor, care vor fi utilizate in caz de urgenta, acolo unde nu este utilizat sistemul Masterkey al Cladirii. Chiriasii vor informa Administratorul Centrului Comercial in legatura cu orice schimbari ale incuietorilor, iar in cazul oricaror schimbari ale acestora, Chiriasii vor furniza Administratorului Centrului Comercial un set din noile chei. Utilizarea si pastrarea in siguranta a duplicatelor cheilor Chiriasilor este responsabilitatea exclusiva a Administratorului Centrului Comercial. Chiriasii nu vor instala niciun alt sistem de inchidere fara acordul prealabil scris al Proprietarului/ Administratorului Centrului Comercial. Chiriasii vor asigura Proprietarului/ Administratorului Centrului Comercial toate codurile privind accesul si dezactivarea codurilor pentru toate alarmele si sistemele de acces care protejeaza Spatiile Inchiriate. In situatia in care setul de chei destinat Chiriasilor se pierde si/sau deterioreaza, costul noului set va fi refacturat integral Chiriasului. La parasirea Spatiilor Inchiriate si, oricand in afara Orarului de Functionare, Chiriasii au obligatia securizarii/ inchiderii Spatiilor 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, colectionarea, 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.

Proprietarul 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, Proprietarul 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 Chiriasi in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, cu exceptia cazului in care beneficiaza de acordul scris al Administratorului Centrului Comercial/ Proprietarului. Acest acord poate fi conditionat de plata chiriilor, 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 Chiriasi efectuata asupra respectivelor Spatii Inchiriate, care ar putea afecta aspectul exterior al Spatiilor Inchiriate, va fi supusa aprobarii prealabile scrise a Proprietarului. Proprietarul, in conformitate cu practica si reglementarile aplicabile in materie, va stabili numarul, locatia si suprafata semnelor exterioare aferente Spatiilor Inchiriate. Proprietarul poate limita astfel de semne la nume comerciale, denumirea Spatiilor Inchiriate si/sau a Chiriasilor.

Fara a limita formularea generala de mai sus, Chiriasilor 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 Proprietarului 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.

(i) sa instaleze orice fel de semn sau simbol fara acordul prelabil scris al Proprietarului, 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, precum si in concordanta cu obiectul Contractului de Inchiriere. Refuzul Proprietarului in acest sens nu va indreptati Chiriasii sa solicite despagubiri pentru orice fel de daune. In schimbul acordului de a instala si de a mentine asemenea semne si/sau simboluri, Proprietarul poate solicita Chiriasilor chirii sau taxe suplimentare.

In legatura cu Centrul Comercial:

(i) Chiriasii nu vor afisa niciun 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 prelabil scris al Proprietarului. Acest acord poate fi revocat in orice moment, cu exceptia cazului in care a fost acordat pentru a anumita perioada determinata de timp.

(ii) Chiriasii vor obtine acordul prelabil scris al Proprietarului 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 trebuie sa fie in concordanta in materie de aspect, marime si/sau localizare cu aspectul estetic general al Centrului Comercial. Refuzul Proprietarului in acest sens nu va indreptati Chiriasii sa solicite despagubiri pentru orice fel de daune. In schimbul acordului de a instala si de a mentine asemenea semne si/sau simboluri, Proprietarul poate solicita Chiriasilor chirii sau taxe suplimentare.

3.7. Comertul ambulant si cersetoria

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

3.8. Managementul Deseurilor

Toate deseurile rezultate din activitatea comerciala vor fi colectate, depozitate si evacuate din spatiu in mod selectiv (menajer, hartie/carton, sticla, plastic, metal, lemn, sticla) conform indicatiilor Administratorului Centrului Comercial.

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

Imediat dupa inchiderea magazinelor, Chiriasii vor transporta deseurile doar colectate selectiv, in locurile special indicate in acest sens:

- In general, deseurile de hartie/carton se vor depozita in zona alocata containerului compactor de hartie/carton. Cand acesta nu exista, deseurile de acest tip se vor depozita in locurile special amenajate si indicate de catre Administratorul Centrului Comercial. Cutiile de carton si deseurile voluminoase vor fi pliate inainte de a fi depozitate sau compactate.
- Gunoiul menajer se va depozita in pubele amplasate langa containerul compactor de deseuri menajere, sau conform indicatiilor Administratorului Centrului Comercial.
- Deseurile de lemn, sticla, plastic, metal vor fi depozitate individual, pe tip de deseu, in locurile indicate in acest sens de catre Administratorul Centrului Comercial.
- 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.

Este interzisa operarea preselor de deseuri de catre personal neautorizat. Orice accident va fi imputat persoanei neautorizate.

Fiecare Locatar este responsabil sa-si instruiasca personalul/colaboratorii cu privire la prezentele reguli.

Eliminarea din cadrul Spatiilor Inchiriate a oricarui deseu de natura speciala (placi de lemn voluminoase, cutii voluminoase din diverse materiale, containere, mobila, deseuri rezultate in urma lucrarilor de constructii, schela,

metale, moloz, etc.) va fi efectuata in urma consultarii cu Administratorul Centrului Comercial, acesta putand lua decizia de a nu accepta depozitarea acestora in zona de deseuri. In cazul in care deseurile de natura speciala nu pot fi preluate de catre Administratorul Centrului Comercial, evacuarea acestora va intra in responsabilitatea fiecarui Chirias, pe cheltuiala sa proprie. Este interzisa depozitarea deseurilor mentionate mai sus in cadrul Spatiilor si Partilor Comune, sau in cadrul spatiilor pentru depozitarea si/sau procesarea deseurilor obisnuite, fara acordul Administratorului Centrului Comercial. Administratorul Centrului Comercial va elimina asemenea deseuri pe cheltuiala si pe responsabilitatea Chiriasului care se afla in culpa. In plus, Chiriasii care sunt in culpa vor fi sanctionati in mod automat in conformitate cu prevederile prezentului Regulament 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 Chiriasului in culpa; in plus, Chiriasii 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 afara Orarului de Functionare si doar 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 si aplica inchiderea temporara a Centrului Comercial sau a unei parti din acesta, cu conditia ca Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial sa asigure informarea Chiriasilor 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, Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial poate inchide temporar Spatiile si Partile Comune, in intregime sau partial, in vederea efectuarii lucrarilor necesare pentru repararea, reinnoirea, inlocuirea, intretinerea, reorganizarea sau extinderea Centrului Comercial, cu conditia ca Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial sa notifice Chiriasul(i) in prealabil (cu exceptia cazurilor de urgenta).

3.10. Fumatul

Datorita faptului ca Centrul Comercial este deschis publicului, Spatiile si Partile Comune sunt 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. Reglementarile aplicabile in legatura cu fumatul in zone publice vor fi respectate si implementate in conformitate cu prevederile legale in vigoare, respectiv in conformitate cu prevederile Legii nr. 349/2002, astfel cum a fost modificata prin Legea 15/2016.

3.11. Curatenia Spatiilor si Partilor Comune in zonele adiacente Spatiilor Inchiriate in care se efectueaza lucrari de amenajare

Chiriasii sunt obligati sa mentina curatenia Spatiilor si Partilor Comune pe perioada desfasurarii lucrarilor de amenajare din Spatiile Inchiriate.

In cazul in care suprafetele Spatiilor si Partilor Comune sunt afectate de aceste amenajari, Chiriasul va remedia situatia de indata. In acelasi timp agentii de securitate din Centrul Comercial vor atentiona echipele de constructii despre efectuarea imediata a curateniei in Spatiile si Partile Comune. In caz de neconformare, agentii de securitate sunt imputerniciti de catre Administratorul Centrului Comercial sa dispuna incetarea lucrarilor si evacuarea echipei de constructii din incinta Centrului Comercial.

Chiriasii sunt raspunzatori pentru orice daune cauzate Spatiilor si Partilor Comune pe perioada desfasurarii lucrarilor de amenajare din Spatiile Inchiriate. In acest sens dar fara limitare, vor suporta costul integral al oricarei remedieri efectuata in cadrul Spatiilor si Partilor Comune in acest sens. Toate deseurile rezultate din activitatea de

fit-out vor fi colectate, depozitate si evacuate din spatiu in mod selectiv (menajer, hartie/carton, sticla, plastic, metal, aluminiu, lemn, sticla) conform indicatiilor Locatorului, sau a reprezentantilor acestuia.

ARTICOLUL 4 - LOCURILE DE PARCARE

Parcarea aferenta Centrului Comercial este destinata utilizarii de catre clienti.

Este interzisa parcarea autoturismelor angajatilor in parcarea destinata clientilor.

Administratorul Centrului Comercial poate muta orice automobil care incalca reglementarile de parcare sau trafic, in conformitate cu prevederile legislatiei aplicabile si ale Regulamentului de Parcare aplicabil Centrului Comercial sau dupa cum reiese din prezentul Regulament, pe cheltuiala Chiriasului 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 24:00).

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 parcarii Centrului Comercial. Chiriasii si Persoanele Autorizate ale acestora vor reprezenta un exemplu pentru clientii lor si vor veghea asupra respectarii limitarilor, restrictiilor si recomandarilor in vigoare.

Este strict interzisa parcarea autovehiculelor / vehiculelor in afara locurilor de parcare special amenajate.

ARTICOLUL 5- CARUCIOARELE DE CUMPARATURI

5.1. Administrarea si operarea carucioarelor de cumparaturi

Carucioarele de cumparaturi (denumite in continuare „Carucioare”) apartin Supermarketului/ Hipermarketului si sunt puse la dispozitia clientilor acestuia in incinta Centrului Comercial. Este interzisa utilizarea Carucioarelor pentru livrarea de bunuri sau eliminarea deseurilor.

Chiriasii 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 cumparatori si sa solicite Chiriasului in culpa plata costurilor aferente acestei recuperari. Chiriasii vor afisa notificari vizibile in incinta Spatiilor Inchiriate, prin care sa solicite returnarea de catre clienti a Carucioarelor si a cosurilor de cumparatori.

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 Proprietarului/ Administratorului Centrului Comercial.

Administratorul Centrului Comercial poate efectua curatenia acestor spatii si eliminarea deseurilor, daca este cazul, chiar si in timpul Orarului de Functionare.

SECTIUNEA II

UTILIZAREA SPATIILOR INCHIRIATE

.. 1 2 3 4

ARTICOLUL 6 - OBLIGATII GENERALE

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

Chiriasii au obligatia sa informeze imediat Proprietarul in legatura cu oricare si toate actiunile judiciare introduse impotriva lor care ar putea avea drept consecinta insolventa/ insolvabilitatea 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 nicio modificare, extindere sau amendare adusa activitatilor autorizate, fara acordul scris prealabil al Proprietarului.

Chiriasii vor mentine Spatiile Inchiriate echipate in mod corespunzator si aprovizionate cu un stoc de marfa care sa permita operarea in mod corespunzator a acestora. Chiriasii vor mentine Spatiile Inchiriate, accesul in Spatiile Inchiriate precum si suprafetele vitrate ale acestora, curate pe tot parcursul duratei Contractului de Inchiriere.

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 Proprietarului/ Administratorului Centrului Comercial, cu exceptia activitatilor comune ale Chiriasilor desfasurate cu aprobarea Administratorului Centrului Comercial. Fara a aduce atingere prevederile prezentului paragraf, Hipermarketul 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.

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

Chiriasii 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;
- (ii) sa nu desfasoare niciun 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, Chiriasilor Centrului Comercial si/sau Proprietarului;
- (iv) sa nu lase Spatiul Inchiriat nefolosit, sau sa-l neglijeze, partial sau in totalitate si nu il va lasa gol in niciun moment;
- (v) sa securizeze (sa inchida si sa incuie) Spatiul Inchiriat in timpul in care nu este deschis publicului si/sau in care angajatii Chiriasului nu sunt in interiorul Spatiului Inchiriat.

Chiriasii 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 Chiriasi in respectivele Spatii Inchiriate in baza prevederilor Contractelor de Inchiriere, precum si in legatura cu starea tehnica a Spatiilor Inchiriate care trebuie mentinute in stare de functionare corespunzatoare pe tot parcursul duratei Contractului de Inchiriere.

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

Chiriasii 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 Chiriasilor.

In legatura cu propriile Spatii Inchiriate, Chiriasii 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 niciun fel de despagubire sau compensare din partea Proprietarului sau sa faca orice fel de alte plangeri catre Proprietar.

Chiriasii vor permite toate si oricare inspectii si controale in vederea intretinerii propriilor instalatii tehnice. Chiriasii 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 Administratorul Centrului Comercial. Prevederile prezentului articol se completeaza cu cele ale Sectiunii III.

Chiriasii nu vor tine Proprietarul 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 7 - LUCRARILE CHIRIASILOR

Chiriasii nu vor avea dreptul sa efectueze in Spatiile Inchiriate alte lucrari decat cele mentionate in cuprinsul specificatiilor tehnice si de design prevazute in Contractele de Inchiriere, in mod particular in Manualul de Amenajare anexat Contractelor de Inchiriere si in Proiectul de Amenajare, astfel cum a fost aprobat de catre Proprietar si cu conditia obtinerii tuturor autorizatiilor necesare si a acordului Proprietarului emis in prealabil in acest sens, precum si cu conditia indeplinirii oricaror alte cerinte rezonabile ale Proprietarului/ Administratorului Centrului Comercial (denumite in continuare „Specificatiile Tehnice”).

Toate lucrarile in legatura cu Spatiile Inchiriate si/sau cu folosinta acestora, exterioare sau interioare, necesare in vederea amenajarii si functionarii corespunzatoare a Spatiilor Inchiriate, inclusiv orice reparatii, modificari si lucrari de intretinere/ revizii/ mentenanta a Spatiilor Inchiriate (denumite in continuare „Lucrarile Chiriasului”), trebuie sa fie efectuate de catre fiecare dintre Chiriasi pe cheltuiala si responsabilitatea proprie, in conformitate cu prevederile Specificatiilor Tehnice si in baza acordului prealabil scris al Proprietarului.

Chiriasii vor fi responsabili pentru obtinerea autorizatiilor, permiselor si acordurilor necesare in vederea efectuarii Lucrarilor Chiriasului. Lucrarile Chiriasului trebuie sa fie efectuate in conformitate cu reglementarile si legile aplicabile si cu Specificatiile Tehnice. Lucrarile Chiriasului sunt supuse aprobarii prealabile scrise din partea Proprietarului / Reprezentantului Tehnic al Proprietarului care va fi acordat pe baza planurilor, desenelor si specificatiilor tehnice care vor fi furnizate Proprietarului. Acest acord poate fi refuzat in cazul in care Lucrarile Chiriasului nu sunt in concordanta cu politica generala a Proprietarului 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 Chiriasilor de natura speciala trebuie sa fie efectuate in vederea conformarii cu cerintele noilor legi/reglementari, Chiriasii vor efectua asemenea lucrari pe cheltuiala proprie si in cea mai scurta perioada de timp posibila.

Pentru motive de securitate si siguranta, efectuarea Lucrarilor Chiriasului 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 Proprietar sau sub controlul si supravegherea Antreprenorului Cladirii/ Reprezentantului Tehnic al Proprietarului, cu completarile prevazute in Sectiunea III.

Lucrarile Chiriasului 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 Chirias, vor fi efectuate de

executantul aprobat de Proprietar/ Administratorul Centrului Comercial, pe cheltuiala exclusiva a respectivului Chirias.

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 Proprietarului, Proprietarul poate solicita Chiriasilor sa incheie contracte de antrepriza cu anumite societati desemnate de catre Administratorul Centrului Comercial sau de catre Proprietar.

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 Proprietarului. Oricare si toate echipamentele de natura privata instalate intr-una dintre Spatiile si Partile Comune (inclusiv pe acoperis) necesita acordul prealabil scris al Proprietarului.

Chiriasii au obligatia de a efectua la timp orice lucrari/ revizii necesare in Spatiul Inchiriat. In situatia in care nu-si va indeplini aceasta obligatie in mod corespunzator, Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial va notifica Chiriasul cu acordarea unui termen de remediere de 10 (zece) zile cu exceptia unor situatii cu caracter urgent care vor fi realizate imediat.

ARTICOLUL 8 - LUCRARILE PROPRIETARULUI

Proprietarul are dreptul sa efectueze urmatoarele lucrari:

- 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 Proprietarului, inclusiv extinderea galeriei comerciale si/sau a Centrului Comercial etc.;
- sa opereze modificarile pe care le considera rezonabile in proiectarea Centrului Comercial; si
- 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,
- toate lucrarile necesare in vederea instalarii, repararii, intretinerii sau modificarii retelelor de utilitati care traverseaza Spatiile Inchiriate si/sau Centrul Comercial,

(denumite in continuare „Lucrarile Proprietarului”).

Proprietarul nu va fi tinut responsabil de catre Chiriasi pentru niciun fel de neplaceri de orice natura rezultate din efectuarea Lucrarilor Proprietarului. Chiriasii nu se vor opune si vor permite Proprietarului sa efectueze Lucrarile Proprietarului, fara a avea dreptul de a solicita orice fel de pretentii sau alte plati solicitate de la Proprietar, de niciun fel, care ar putea rezulta din efectuarea sau in legatura cu Lucrarile Proprietarului.

Fiecare dintre Chiriasi va inlatura pe cheltuiala proprie toate piesele de mobilier, instrument si echipament, in masura necesara pentru efectuarea Lucrarilor Proprietarului in cadrul Spatiilor si Partilor Comune si/sau Spatiilor Inchiriate.

ARTICOLUL 9 - INTRETINERE SI CURATENIE

Chiriasii 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) pe toata durata Contractului de Inchiriere.

O atentie speciala trebuie sa fie acordata vitrinelor, ferestrelor si afisarii pe acestea, precum si accesului in Spatiul Inchiriat, care vor fi mentinute curate tot timpul.

Curatenia in cadrul Spatiilor si Partilor Comune se va desfasura in cadrul Orarului de Functionare; Administratorul Centrului Comercial are libertatea de a alege orice societate care sa presteze serviciile de curatenie in cadrul acestor Spatii si Parti Comune.

In ceea ce priveste curatenia Spatiilor Inchiriate, Chiriasii au libertatea de a alege o societate care sa presteze serviciile de curatenie si se va asigura ca angajatii acestei societati vor respecta prezentul Regulament. Serviciile de curatenie in Spatiile Inchiriate se vor presta doar in afara Orarului de Functionare (inclusiv, si cu precadere,

vitrinele, ferestrele si orice alte activitati de curatenie cu caracter general) dar Spatiile Inchiriate se vor mentine curate pe parcursul Orarului de Functionare.

Lucrarile de amenajare vor fi efectuate in concordanta cu reglementarile in vigoare. Elementele de delimitare a acestor lucrari vor fi organizate pe cheltuiala Chiriasilor, pe intreaga suprafata si inaltime a Spatiilor Inchiriate sau a oricarei parti a acestora in care au loc Lucrari ale Chiriasului. 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.

Toate deseurile rezultate din lucrarile de amenajare vor fi colectate, depozitate si evacuate din spatiu in mod selectiv (menajer, hartie/carton, sticla, plastic, metal, aluminiu, lemn, sticla) conform indicatiilor Locatorului, sau a reprezentantilor acestuia.

Chiriasii 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.

Chiriasii au obligatia efectuarii dezinfectiei si a deratizarii (de catre societati autorizate) in Spatiile Inchiriate, conform legislatiei in vigoare, si obligatia de a prezenta Administratorului Centrului documentele care atesta efectuarea acestor operatiuni. In situatia in care Chiriasul nu poate face dovada efectuarii operatiunilor sus-mentionate in Spatiul Inchiriat, Proprietarul are dreptul de a efectua dezinfectia si deratizarea in Spatiul Inchiriat, oricand la latitudinea sa, iar costul integral va fi refacturat Chiriasului, sub sanctiunea platii de penalitati aplicabile la nivelul prevazut de Contractul de Inchiriere.

ARTICOLUL 10 - ALTE PREVEDERI SI REGULI TEHNICE

10.1. Climatizarea

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

Chiriasii 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, Chiriasii 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 Proprietarului si, in cazul in care sunt produse daune instalatiilor si echipamentelor comune din Centrul Comercial, Proprietarul poate solicita rambursarea costurilor de catre Chiriasi;

(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, Chiriasii vor instala sisteme corespunzatoare pentru a mentine temperatura Spatiilor Inchiriate ale acestora la acelasi nivel cu temperatura Centrului Comercial. In acest sens, Spatiile Inchiriate ale Chiriasilor vor fi incalzite si/sau racite in timpul Orarului de Functionare.

In afara Orarului de Functionare, temperatura Spatiilor Inchiriate va fi in orice moment mentinuta la nivelul de minim 18°.

Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul de a solicita Chiriasilor 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

Chiriasilor. Chiriasii sunt obligati sa trimita de cel putin doua ori pe an, sau si mai des, daca este necesar si solicitat, verificarile periodice ale instalatiilor de climatizare – la verificarea si pregatirea pentru sezonul rece si la verificarea si pregatirea pentru sezonul cald.

In cazul unei modificari a sistemului AC intr-un anumit Spatiu Inchiriat, Chiriasul va informa Administratorul Centrului Comercial care va aviza incadrarea in anumite prescriptii tehnice premise in cadrul Centrului Comercial a oricarui echipament tehnic sau schimbare care poate interfera cu sistemul general de AC al Centrului Comercial sau care nu corespunde Specificatiilor Tehnice. Administratorul Centrului Comercial va verifica Certificatul de Conformitate a utilajului/ echipamentului tehnic si poate da acordul de instalare a aceluia echipament tehnic in Spatiul Inchiriat.

10.2. 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 Proprietarului.

Se recomanda in mod special Chiriasilor 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.

In cadrul Spatiilor Inchiriate, Chiriasii au obligatia legala de a efectua verificarea instalatii electrice existente in Spatiul Inchiriat (de exemplu: prize, intrerupatoare, tablouri electrice), prin intermediul unor firme autorizate si sa puna la dispozitia Proprietarului/Administratorului Centrului Comercial a dovezilor de efectuare a acestor verificari periodice.

10.3. Securitatea impotriva furturilor

Proprietarul nu este responsabil pentru protejarea Spatiilor Inchiriate impotriva furtului. Chiriasii vor fi responsabili pentru protectia efectiva a respectivelor Spatii Inchiriate impotriva patrunderii fara drept sau furtului care se desfasoara in timpul si/sau in afara Orarului de Functionare.

Chiriasii sunt responsabili pentru inchiderea accesului exterior la Spatiile Inchiriate (daca este cazul) si a fatadelor, precum si pentru protejarea Spatiilor Inchiriate impotriva furtului.

Chiriasii vor fi raspunzatori pentru protejarea Spatiilor si Partilor Comune impotriva furtului, patrunderii neautorizate sau a spargerilor in timpul si/sau in afara Orarului de Functionare.

Chiriasilor nu li se permite sa impiedice serviciul de securitate al Proprietarului din a-si indeplini atributiile in special in cadrul Spatiilor si Partilor Comune.

10.4. Supraincercarea

In baza Contractelor de Inchiriere relevante si a Specificatiilor Tehnice, orice obiect care cantareste mai mult decat limita de incarcare stabilita in cadrul documentatiei tehnice pentru respectivele Spatii Inchiriate pentru podele sau pereti, trebuie sa fie amplasat si/sau depozitat pe podele sau agatat pe pereti astfel incat sa nu afecteze rezistenta zidurilor si a podelelor si in vederea prevenirii producerii daunelor sau distrugerii peretilor sau tavanelor.

In consecinta, este interzisa amplasarea sau lipirea oricaror obiecte grele pe peretii de partitionare dintre Spatiile Inchiriate, cu exceptia peretilor de suport, totusi, sub conditia ca greutatea acestor obiecte sa nu depaseasca jumatate din greutatea care poate fi suportata de catre peretii despartitori dintre Spatiile Inchiriate.

10.5. Retele si conducte

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

Restaurantele vor deversa lichide si deseuri care au la baza uleiuri, in anumite conducte de canalizare care sunt dotate cu separatoare de grasimi. Chiriasii ce desfasoara activitati de tipul restaurant/ alimentatie publica, au obligatia de a avea Spatiile Inchiriate si retelele si conductele din acestea, dotate cu separatoare de grasimi, spre a fi folosite de si in legatura cu acel Spatiu Inchiriat si cu activitatea desfasurata in acesta. Chiriasii respectivi au obligatia de a folosi separatoarele de grasimi si de a asigura si efectua mentenanta, pe costul lor, a acestor separatoare de grasimi si vor face periodic dovada realizarii mentenantei acestora. De asemenea, Chiriasii trebuie

sa faca dovada predarii grasimilor si uleiurilor uzate catre societati specializate si abilitate in colectarea acestor tipuri de deseuri, precum si a detinerii unui contract in acest sens.

Cerinte speciale pot fi impuse in mod rezonabil de catre Proprietar sau de catre Administratorul Centrului Comercial, la anumite intervale de timp, in legatura cu apele uzate sau alte tipuri de deseuri rezultate din diverse activitati desfasurate in Centrul Comercial.

10.6. Nivelul sunetului/ zgomotului si instalatiile

Chiriasii vor dota Spatiile Inchiriate proprii cu instalatii de sunet/ zgomot. Nivelul sunetului/ zgomotului acestor instalatii private nu va afecta Spatiile Inchiriate vecine sau clientii Centrului Comercial. Chiriasii nu vor utiliza niciun fel de difuzor sau alte modalitati de difuzare a sunetului care pot fi auzite din afara Spatiilor Inchiriate pe care le utilizeaza si nici nu vor utiliza instalatii sau aparatura electrica sau orice alte dispozitive care ar putea interfera cu receptia radio sau de televiziune, fara a modifica acele dispozitive sau aparate in vederea prevenirii interferarii cu elementele de natura electronica ale altor Spatii Inchiriate.

Administratorul Centrului Comercial poate utiliza in cadrul Spatiilor si Partilor Comune sistemul de sunet pe care il detine in vederea promovarii bunurilor si serviciilor care sunt disponibile in cadrul Centrului Comercial.

10.7. Utilizarea undelor de frecventa si a sistemelor de telecomunicatii

Chiriasii sunt responsabili in mod exclusiv pentru luarea tuturor masurilor necesare si pentru obtinerea de la autoritatea competenta a unei licente exclusive precum si pentru identificarea undelor de frecventa care le vor fi alocate. De asemenea, Chiriasii sunt responsabili pentru instalarea si intretinerea sistemului lor de telecomunicatii (Internet, ADSL, retele speciale sau securizate, satelit etc.). Instalarea unui asemenea echipament in cadrul Spatiilor si Partilor Comune (inclusiv pe acoperis) este supusa autorizarii speciale din partea Proprietarului.

10.8. Inspectii

Administratorul Centrului Comercial are dreptul oricand si ori de cate ori este necesar, de a solicita Chiriasilor proba inspectiilor si verificarilor aferente tuturor instalatiilor din Spatiile Inchiriate si sa verifice daca instalatiile sunt in stare buna de functionare.

ARTICOLUL 11 - PERSONALUL

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

Fiecare Chirias 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 Chiriasilor trebuie sa aiba si o atitudine decanta si politicoasa fata de clienti si orice alti ocupanti ai Centrului Comercial.

ARTICOLUL 12 - SIGLA MAGAZINULUI - PUBLICITATE

Siglele magazinelor raman in proprietatea exclusiva a Chiriasului.

Ca regula generala, toate siglele necesita aprobarea Proprietarului, in special in cazul in care aspectul Spatiilor si Partilor Comune necesita modificari. Siglele Chiriasilor vor fi luminoase daca nu va fi altfel decis de Administratorul Centrului Comercial.

Chiriasilor 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 Proprietarului.

Instalarea semnelor exterioare aprobate se va face pe cheltuiala Chiriasului 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 Proprietar, protectat si executat in conformitate cu Specificatiile Tehnice.

Chiriasul este singurul responsabil de obtinerea diverselor aprobari din partea autoritatilor pentru instalarea si postarea semnelor publicitare, precum si pentru plata impozitelor aferente.



Reclamele luminoase aferente magazinului trebuie sa fie pornite de catre un senzor crepuscular conform urmatorului program: 05:00 – 10:00 si 16:00 – 24:00. In acest sens Chiriasul este obligat sa monteze un programator de timp pentru a asigura in mod automat pornirea si oprirea reclamelor luminoase la orele stabilite. In cazul in care Chiriasul nu va face montajul in 5 (cinci) zile lucratoare de la primirea prezentului Regulament, Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul sa efectueze aceste lucrari, urmand a refactura catre Chirias intregul cost, sub sanctiunea platii de penalitati la nivelul prevazut de Contractul de Inchiriere.

Supravegherea functionarii reclamelor luminoase amplasate deasupra magazinului este in grija Chiriasului, acesta fiind obligat sa anunte ori de cate ori sesizeaza o problema in acest sens.

In cazul in care casetele luminoase amplasate pe totem nu functioneaza, Chiriasul are obligatia ca in 3 (trei) zile lucratoare sa remedieze defectiunea, in caz contrar Administratorul Centrului Comercial va avea dreptul sa efectueze aceste lucrari, urmand a refactura catre Chirias intregul cost, sub sanctiunea platii de penalitati la nivelul prevazut de Contractul de Inchiriere.

Prevederile anterioare sunt obligatorii pe intreaga durata a Contractului de Inchiriere.

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

De asemenea, niciunui Chirias 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. Nu sunt permise campaniile de marketing, inclusiv afisarea materialelor promotionale pe fatada Spatiului Inchiriat si/sau in interiorul Spatiului Inchiriat si/sau difuzarea materialelor video/ audio, care promoveaza (i) activitatea si/sau produsele Chiriasului desfasurate si/sau vandute in spatiul online sau in orice alt spatiu decat Spatiul Inchiriat si/sau (ii) orice alte produse care nu sunt disponibile la vanzare, la acel moment, in Spatiul Inchiriat si/sau (iii) orice alte tipuri de produse si/sau activitati.

In ceea ce priveste corespondenta si materialele promotionale aflate in legatura cu Spatiile Inchiriate sau cu Centrul Comercial, Chiriasii 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, Chiriasii le pot efectua dupa obtinerea acordului prealabil al Proprietarului, in masura in care acestea nu sunt inoportune pentru terti. Proprietarul isi rezerva dreptul de a revoca aceste acorduri in orice moment.

ARTICOLUL 13 - PREVEDERI DIVERSE

13.1. Iluminare

Chiriasilor le va fi permis, in timpul Orarului de Functionare, sa ilumineze ferestrele Spatiului Inchiriat 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 Inchiriat sau a semnelor vizibile din exteriorul Centrului Comercial pe timpul noptii sau la anumite intervale de timp.

13.2. Mirosoare si alte Efecte Negative

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

Este interzisa aducerea in Spatiul Inchiriat 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 Proprietar (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 Hipermarketului.

(Handwritten signatures and initials)

13.3. 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 Proprietar in termen de 15 (cincisprezece) zile inaintea respectivei mutari.

13.4. Cifra de Afaceri si Impozite

In cazul in care nu au agreeat altfel in Contractele de Inchiriere relevante, Chiriasii sunt obligati sa puna la dispozitia Proprietarului, 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 Chiriasi a activitatilor in Spatiile Inchiriate.

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

In cursul duratelor Contractelor de Inchiriere, Chiriasii vor tine, in interiorul Spatiilor Inchiriate sau in orice alta locatie care poate fi aprobata de Chirias 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 Proprietarului sa exercite dreptul de control asupra acestora. La solicitarea Proprietarului, Chiriasii vor permite, in orice moment, Proprietarului sau imputernicitilor acestuia sa inspecteze si sa copieze Registrele Contabile.

Chiriasii sunt obligati sa puna la dispozitia Proprietarului 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 Proprietarului in acest sens, exceptand situatia in care s-a agreeat altfel in Contractele de Inchiriere relevante.

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

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

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

SECTIUNEA III

RESPONSABILITATILE PARTILOR PRIVIND APARAREA IMPOTRIVA INCENDIILOR SI MASURI DE PREVENIRE SI ACTIUNE IN CAZUL SITUATIILOR DE URGENTA

Pentru delimitarea si detalierea expresa a raspunderilor Partilor in ceea ce priveste apararea impotriva incendiilor in conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 307/2006 cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora la incheierea oricaror acte de transmitere temporara a dreptului de folosinta asupra bunurilor imobile Partile sunt obligate sa prevada expres in actele respective raspunderile ce le revin in ceea ce priveste apararea impotriva incendiilor, in scopul prevenirii si reducerii riscurilor de producere a incendiilor si in scopul asigurarii interventiei operative pentru limitarea si stingerea incendiilor in vederea evacuarii, salvarii si protectiei persoanelor periclitate, protejarii bunurilor si mediului impotriva efectelor situatiilor de urgenta determinate de incendii, Proprietarul, in calitate de administrator/ proprietar al Centrului Comercial, stabileste urmatoarele:

ARTICOLUL 1

1. Fiecare Chirias care isi desfasoara activitatea in orice Spatiu Inchiriat din Centrul Comercial, inclusiv Chiriasul in Spatiul Inchiriat, are obligatia sa efectueze toate actiunile necesare privind apararea impotriva incendiilor cu privire la Spatiul Inchiriat si sa stabileasca masurile de prevenire si actiune in cazul situatiilor de urgenta, in conformitate cu prevederile legale aplicabile in acest domeniu si cu prevederile prezentei Sectiuni.
2. Chiriasul este obligat sa cunoasca si sa respecte prevederile, raspunderile si masurile in domeniul apararii impotriva incendiilor aplicabile in conformitate cu legislatia in vigoare si stabilite si date sub orice forma, de

catre Proprietar in conformitate cu prezenta Sectiune. In acest sens, Chiriasul este obligat ca pe toata durata Contractului de Inchiriere sa respecte intocmai prevederile din urmatoarele acte normative:

- a) Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor (a se vedea art. 9, art. 12, art. 19, art. 21, art. 30 si altele relevante), cu modificarile si completarile ulterioare („Legea 307/2006”),
 - b) Ordinul nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor („OMAI 163/2007”),
 - c) Hotararea nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu („HG 571/2016”),
 - d) Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea si autorizarea de securitate la incendiu si protectie civila („OMAI 129/2016”),
 - e) Ordinul nr. 166/2010 pentru aprobarea Dispozitiilor generale privind apararea impotriva incendiilor la constructii si instalatiile aferente („OMAI 166/2010”),
 - f) Ordinul nr. 187/2010 pentru aprobarea Dispozitiilor generale privind apararea impotriva incendiilor la spatii pentru comert („OMAI 187/2010”),
 - g) Ordinul nr. 96/2016 pentru aprobarea Criteriilor de performanta privind constitutirea, incadrarea si dotarea serviciilor voluntare si a serviciilor private pentru situatii de urgenta („OMAI 96/2016”),
 - h) Ordinul nr. 106/2007 pentru aprobarea Criteriilor de stabilire a consiliilor locale si operatorilor economici care au obligatia de a angaja cel putin un cadru tehnic sau personal de specialitate cu atributii in domeniul apararii impotriva incendiilor („OMAI 106/2007”),
 - i) orice alte prevederi legale aplicabile in materie, in vigoare la orice moment pe durata Contractului de Inchiriere, dupa cum toate aceste acte normative mentionate la lit. a)-i) de mai sus pot fi modificate, completate, actualizate la orice moment pe parcursul duratei Contractului de Inchiriere („Legislatia Aplicabila”) si care se completeaza cu prevederile din prezenta Sectiune a Regulamentului de ordine interioara, parte integranta din Contractul de Inchiriere, conform prevederilor agreate in mod expres de Parti in acest sens.
3. In conformitate cu prevederile legale in materie prevazute in OMAI 187/2010, Partile confirma prin prezentul ca organizarea activitatii de aparare impotriva incendiilor reprezinta obligatia:

- a) Proprietarului Centrului Comercial, exclusiv pentru spatiile comune;
- b) Chiriasului, pentru Spatiul Inchiriat, inclusiv pe perioada oricaror lucrari de amenajare in Spatiul Inchiriat.

ARTICOLUL 2

In scopul prevenirii si apararii impotriva incendiilor si avand in vedere prevederile legislatiei in vigoare, Proprietarul, in calitate de proprietar/ administrator al cladirii Centrului Comercial, stabileste urmatoarele:

1. In legatura cu Spatiul Inchiriat si in conformitate cu prevederile din Legislatia Aplicabila, Chiriasul are urmatoarele obligatii:

1.1 In conformitate cu prevederile art. 19 din Legea 307/2006, Chiriasul, prin administrator si/sau conducator, dupa caz, are urmatoarele obligatii principale in legatura cu Spatiul Inchiriat si cu desfasurarea activitatii sale in Spatiul Inchiriat:

- a) sa stabileasca, prin dispozitii scrise, responsabilitatile si modul de organizare pentru apararea impotriva incendiilor in Spatiul Inchiriat, inclusiv pe perioada oricaror amenajari in Spatiul Inchiriat, sa le actualizeze ori de cate ori apar modificari si sa le aduca la cunostinta salariatilor, utilizatorilor si oricaror persoane interesate;
- b) sa asigure identificarea, evaluarea si implementarea masurilor de aparare impotriva incendiilor conform criteriilor stabilite;
- c) daca este cazul in conformitate cu prevederile legale in materie (respectiv, dar fara limitare, art. 30 din Legea 307/2006, HG 571/2016, OMAI 129/2016, OMAI 187/2010) sa solicite si sa obtina avizele si autorizatiile de securitate la incendiu pentru Spatiul Inchiriat, prevazute de lege, precum si scenariul de securitate la incendiu, planul de evacuare si planul de interventie, si sa asigure respectarea conditiilor care au stat la baza eliberarii acestora, precum si respectarea conditiilor care au stat la baza obtinerii avizelor si autorizatiilor de securitate la incendiu cu privire la Centrul Comercial;
- d) sa permita, in conditiile legii si ale Contractului de Inchiriere, executarea controalelor si a inspectiilor de prevenire impotriva incendiilor - inclusiv din partea prestatorilor in domeniul situatiilor de urgenta ai

Proprietarului, sa prezinte documentele si informatiile solicitate si sa nu ingreuneze sau sa obstructioneze in niciun fel efectuarea acestora;

- e) daca este cazul si aplicabil, sa permita alimentarea cu apa a autospecialelor de interventie in situatii de urgenta;
- f) daca este cazul si aplicabil, sa intocmeasca, sa actualizeze permanent si sa transmita inspectoratului lista cu substantele periculoase, clasificate potrivit legii, utilizate in activitatea sa sub orice forma, cu mentiuni privind: proprietatile fizico-chimice, codurile de identificare, riscurile pe care le prezinta pentru sanatate si mediu, mijloacele de protectie recomandate, metodele de interventie si prim ajutor, substantele pentru stingere, neutralizare sau decontaminare;
- g) sa elaboreze instructiunile de aparare impotriva incendiilor si sa stabileasca atributiile ce revin salariatilor la locul de munca din Spatiul Inchiriat;
- h) sa verifice daca salariatii cunosc si respecta instructiunile necesare privind masurile de aparare impotriva incendiilor si sa verifice respectarea acestor masuri semnalate corespunzator prin indicatoare de avertizare de catre persoanele din exterior care au acces in Spatiul Inchiriat;
- i) sa asigure constitutia, conform art. 12 alin. (2), cu avizul inspectoratului, a serviciului de urgenta privat, precum si functionarea acestuia conform reglementarilor in vigoare ori sa incheie contract cu un alt serviciu de urgenta voluntar sau privat, capabil sa intervina operativ si eficace pentru stingerea incendiilor, daca este aplicabil conform legii (Legea 307/2006, respectiv OMAI 96/2016);
- j) sa solicite si sa obtina avizele de infiintare si pentru sectoarele de competenta ale serviciului privat pentru situatii de urgenta si sa asigure respectarea conditiilor care au stat la baza eliberarii acestora;
- k) sa asigure intocmirea si actualizarea planurilor de interventie si conditiile pentru aplicarea acestora in orice moment;
- l) sa permita, la solicitare, accesul fortelor Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta in Spatiul Inchiriat in scop de recunoastere, instruire sau de antrenament si sa participe la exercitiile si aplicatiile tactice de interventie organizate de acesta;
- m) sa asigure utilizarea, verificarea, intretinerea si repararea mijloacelor de aparare impotriva incendiilor cu personal atestat, conform instructiunilor furnizate de proiectant;
- n) sa asigure pregatirea si antrenarea serviciului de urgenta privat pentru interventie;
- o) sa asigure si sa puna in mod gratuit la dispozitie fortelor chemate in ajutor mijloacele tehnice pentru aparare impotriva incendiilor si echipamentele de protectie specifice riscurilor care decurg din existenta si functionarea unitatii sale, precum si antidotul si medicamentele pentru acordarea primului ajutor;
- p) sa stabileasca si sa transmita catre transportatorii, distribuitorii si utilizatorii produselor sale regulile si masurile de aparare impotriva incendiilor, specifice acestora, corelate cu riscurile la utilizarea, manipularea, transportul si depozitarea produselor respective;
- q) sa informeze de indata, prin orice mijloc, inspectoratul si Proprietarul despre izbucnirea si stingerea cu forte si mijloace proprii a oricarui incendiu, iar in termen de 3 zile lucratoare sa completeze si sa trimita acestora raportul de interventie;
- r) sa utilizeze in Spatiul Inchiriat numai mijloace tehnice de aparare impotriva incendiilor, certificate conform legii;
- s) sa indeplineasca orice alte atributii prevazute de lege privind apararea impotriva incendiilor.

1.2 In conformitate cu prevederile art. 21 din Legea 307/2006, Chiriasul, ca Utilizator al Spatiului Inchiriat, are urmatoarele obligatii principale suplimentare in legatura cu Spatiul Inchiriat si cu desfasurarea activitatii sale in Spatiul Inchiriat:

- a) sa cunoasca si sa respecte masurile de aparare impotriva incendiilor, stabilite de proprietarul Centrului Comercial;
- b) sa intretina si sa foloseasca, in scopul pentru care au fost realizate, dotarile pentru apararea impotriva incendiilor, puse la dispozitie de proprietarul Centrului Comercial;
- c) sa respecte normele de aparare impotriva incendiilor, specifice activitatilor pe care le organizeaza sau le desfasoara;
- d) sa aduca la cunostinta proprietarului Centrului Comercial, dupa caz, orice defectiune tehnica ori alta situatie care constituie pericol de incendiu.

1.3. In conformitate cu prevederile art. 12 din Legea 307/2006, Chiriasul are obligatia de a angaja cel putin un cadru tehnic sau personal de specialitate cu atributii in domeniul apararii impotriva incendiilor in legatura cu Spatiul Inchiriat si cu desfasurarea activitatii sale in Spatiul Inchiriat; datele de contact ale cadrului tehnic/personalului de specialitate vor fi transmise Proprietarului in scris si retransmise ori de cate ori situatia o va cere datorita schimbarii cadrului tehnic/personalului de specialitate sau a datelor acestuia.

1.4. Chiriasul are obligatia sa indeplineasca orice alte atributii prevazute de lege privind apararea impotriva incendiilor, inclusiv conformarea cu cerintele autoritatilor publice si cu prevederile normativelor aplicabile in materie, in vigoare la orice moment pe parcursul duratei Contractului de Inchiriere si/sau a folosirii Spatiului Inchiriat.

1.5. Administratorul Centrului Comercial si/sau Proprietarul nu vor fi tinuti raspunzatori pentru niciun accident care va fi cauzat de orice eroare, imprudenta sau neglijenta a Chiriasilor sau a altor utilizatori ai Spatiilor Inchiriate si/sau Centrului Comercial.

2. In ce priveste dotarea tehnica a Spatiului Inchiriat, precum si a spatiilor comune parte din Centrul Comercial, dar si in legatura cu desfasurarea activitatii Chiriasului in Spatiul Inchiriat, Partile au urmatoarele responsabilitati:

2.1. Definitii aplicabile:

- nivel 1 = tavan superior, strat superior, instalat de catre Proprietar in Centrul Comercial, spatii comune si in spatiile inchiriate, inclusiv in Spatiul Inchiriat;
- nivel 2 = tavan inferior, strat inferior, instalat in Spatiul Inchiriat, in folosinta si operarea Chiriasului.

2.2. Proprietarul va efectua urmatoarele:

2.2.1 va asigura autorizarea privind securitatea la incendiu a Centrului Comercial, care inglobeaza spatiile comune, spatiile tehnice, inclusiv Spatiul Inchiriat, avand stadiul de amenajare: spatiu „la rosu”, predat Chiriasului;

2.2.2 va asigura verificarile si mentenantele periodice pentru sistemele de prevenire si aparare impotriva incendiilor instalate in spatiile comune ale Centrului Comercial si verificarile si mentenantele periodice pentru sistemele instalate la nivelul 1 in spatiile inchiriate:

- instalatiile de detectie, semnalizare si alarmare la incendiu – va fi verificata periodic sensibilitatea detectoarelor – in spatii comune, spatii tehnice, centrala de semnalizare la incendiu a imobilului, la termenele stabilite de legislatia in vigoare;
- instalatii de stingere automata cu sprinklere – vor fi verificate periodic in spatii comune, spatii tehnice, la termenele stabilite de legislatia in vigoare;
- instalatia de hidranti interiori, verificarea/mentenanta rezervoarelor de apa, pompelor sistemului de incendiu, instalatiilor in prelungirea instalatiilor care ies din Spatiul Inchiriat si a echiparii si integritatii cutiei hidrantilor interiori pentru spatiile comune, zone tehnice, la termenele stabilite de legislatia in vigoare;
- instalatia de hidranti exteriori, verificarea/mentenanta rezervoarelor de apa, pompelor sistemului de incendiu, integritatii hidrantilor exteriori, la termenele stabilite de legislatia in vigoare.
- instalatiile si sistemele de ventilare pentru desfumare/ evacuare fum si gaze fierbinti in caz de incendiu si partea de distributie pana la racordul in asteptare pus la dispozitie fiecarui spatiu inchiriat, la termenele stabilite de legislatia in vigoare;
- instalatiile electrice:
 - o instalatie de protectie impotriva trasnetului, la termenele stabilite de legislatia in vigoare;
 - o verificari PRAM pentru priza la pamant, continuitatea electrica, pentru spatiile comune si spatiile tehnice ale Centrului Comercial, pana la punctul de racord din Spatiul Inchiriat;
- instalatii de gaze naturale, la termenele stabilite de lege;
- echiparea spatiilor comune, zonelor tehnice, parcarile supraterane si subterane inchise cu stingatoare, in concordanta cu OMAI 163/2007, Anexa 6, verificarea periodica si reincarcarea lor in termenele stabilite de legislatia in vigoare;

- 2.2.3 va putea verifica, prin personal desemnat de Proprietar in acest sens, cadrul tehnic PSI si personalul operational, respectarea masurilor de aparare impotriva incendiilor in legatura cu spatiile inchiriate;
- 2.2.4 va permite accesul serviciilor specializate in cazul situatiilor de urgenta si a celor care acorda prim-ajutor, precum si utilizarea apei, materialelor si mijloacelor proprii pentru operatiuni de salvare, de stingere si de limitare a efectelor incendiilor si a altor situatii de urgenta, produse la bunurile utilizatorilor vecini sau existente in Centrul Comercial;
- 2.2.5 va actiona eficient in organizarea activitatii de aparare impotriva incendiilor, in prevenirea acestora si va participa cu forte si mijloace proprii, alaturat de cele ale serviciilor specializate si ale Chiriasului, in caz de incendiu, la stingerea, limitarea propagarii si inlaturarea efectelor acestuia;
- 2.2.6 va asigura/ pregati/ participa la desfasurarea exercitiilor cu forte si mijloace in teren de interventie, cu sau fara evacuarea personalului, in colaborare cu serviciile specializate si in colaborare cu chiriasii pentru prevenirea si cunoasterea modului de actiune in caz de situatii de urgenta;
- 2.2.7 Administratorul Centrului Comercial va afisa in cadrul Spatiilor si Partilor Comune reglementarile privind siguranta, precum si harti privind iesirile de urgenta, care sunt solicitate de catre autoritatile care se ocupa de siguranta publica.
- 2.2.8 In efortul de a respecta masurile impuse de protectie impotriva incendiilor, Proprietarul 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.
- 2.3. Chiriasului ii revin urmatoarele raspunderi:
- 2.3.1. va asigura autorizarea privind securitatea la incendiu a Spatiului Inchiriat, pentru nivelul 2 (tavanul inferior) pentru instalatii de detectie, semnalizare si alarmare incendiu, instalatii de stingere a incendiilor, instalatie de desfumare/ evacuare fum si gaze fierbinti (precum si instalarea acestor sisteme in Spatiul Inchiriat) si pentru compartimentare, daca noua destinatie a Spatiului Inchiriat se schimba/ modifica fata de destinatia precedenta a Spatiului Inchiriat, conform cu prevederile OMAI 129/2016 sau daca se incadreaza in prevederile HG 571/2016.
- 2.3.2. Chiriasul are obligatia de a instala in Spatiul Inchiriat, in conformitate cu Specificatiile Tehnice si cu normativele aplicabile in domeniu, de a conecta la reseaua generala de aparare impotriva incendiilor existenta in Centrul Comercial, de a le utiliza in mod corespunzator si fara a le deteriora, si de a le mentine in stare de functionare optima si corespunzatoare si de a efectua verificarile si mentenantele periodice pentru sistemele de prevenire si aparare impotriva incendiilor, pe costul sau, pe toata durata Contractului de Inchiriere:
- Instalatiile de detectie, semnalizare si alarmare incendiu – vor fi verificate periodic sensibilitatea detectoarelor
o pentru nivel 2 al Spatiului Inchiriat;
 - instalatii de stingere automata cu sprinklere – vor fi verificate periodic
o pentru nivel 2 al Spatiului Inchiriat;
 - instalatia de hidranti interiori, verificarea echiparii si integritatii cutiei hidrantilor interiori, in Spatiul Inchiriat;
 - instalatiile electrice, verificari PRAM, continuitatea electrica a instalatiilor electrice in Spatiul Inchiriat si a tabloului electric din Spatiul Inchiriat, periodic;
 - instalatiile de desfumare si sistemele de ventilare pentru evacuarea fumului si gazelor fierbinti – hotele si tubulatura verticala pana la tubulatura principala a Centrului Comercial, in cazul in care se desfasoara activitati de alimentatie publica in Spatiul Inchiriat, periodic, cu notificarea in prealabil a Proprietarului despre desfasurarea activitatii;
 - echiparea Spatiului Inchiriat cu stingatoare, in concordanta cu OMAI 163/2007, Anexa 6, verificarea periodica si reincarcarea lor in termenele stabilite de compania care executa lucrarea;
 - orice sistem suplimentar de sprinklere sau orice hidranti sigilati in Spatiile Inchiriate de catre Chiriasi, sigilat si pregatit pentru folosire, conectat la sistemul principal si va fi accesibil personalului raspunzator cu paza intregului Centru Comercial;

1 - 0 - 0

- sa intretina si sa foloseasca, in scopul pentru care au fost realizate, dotarile pentru apararea impotriva incendiilor, puse la dispozitie de catre Proprietar.
- 2.3.3. Chiriasul, prin reprezentanti/ angajati/ etc. are obligatia sa respecte in orice imprejurare normele de aparare impotriva incendiilor si sa nu primejduiasca, prin deciziile sale, viata, bunurile sau mediul.
- 2.3.4. In caz de incendiu, ori alta situatie de urgenta, orice persoana are obligatia de a anunta imediat pompierii si reprezentantii Proprietarului, de a acorda ajutor, dupa posibilitatile sale, pentru limitarea si stingerea incendiului, fara a-si pune viata in pericol.
- 2.3.5. Chiriasul are obligatia de a permite accesul pompierilor si persoanelor care acorda prim ajutor, in caz de incendiu ori in alta situatie de urgenta in Spatiul Inchiriat.
- 2.3.6. Chiriasul are obligatia ca, pentru limitarea propagarii incendiului si evitarea producerii unui dezastru, sa accepte si alte masuri stabilite de conducatorul interventiei - ISU, cum sunt: degajarea terenului, demolarea unei constructii sau a unei parti de constructie, oprirea temporara a activitatii, evacuarea din zona periclitata.
- 2.3.7. Chiriasul are obligatia sa nu efectueze manevre si modificari nepermise ale mijloacelor tehnice de aparare impotriva incendiilor cu care cladirea este dotata, fara notificarea in prealabil a Proprietarului si fara acordul acestuia.
- 2.3.8. Chiriasul are obligatia sa mentina libere si practicabile permanent, usile de siguranta, caile de acces si de evacuare in caz de incendiu, zonele de coridor tehnic situate in vecinatatea lui, sa nu obtureze caile de circulatie comune, usile rezistente la foc sa fie mentinute in pozitia normal inchis si neblocaute in orice moment.
- 2.3.9. In caz de blocare a iesirilor de urgenta sau in cazul intervenirii in orice mod (cu exceptia reviziilor premise) in functionarea echipamentului de stingere a incendiilor (detectoare de fum, capete de sprinklere etc.), Chiriasul 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 Chiriasului vinovat de asemenea fapte penalitatile prevazute in prezentul Regulament.
- 2.3.10. Chiriasul este obligat ca activitatile de lucru cu foc deschis sa le desfasoare numai in spatii special amenajate si semnalizate, in baza Permisului de lucru obtinut de la Proprietar.
- 2.3.11. Chiriasul este obligat sa respecte toate regulile si masurile de aparare impotriva incendiilor sau alte situatii de urgenta aduse la cunostinta sub orice forma de catre Proprietar:
 - sa nu execute modificari constructive privind compartimentarea Spatiului Inchiriat, destinatia Spatiului Inchiriat, sa nu extinda Spatiul Inchiriat, sa nu aduca modificari la sistemele existente din Spatiul Inchiriat, fara acordul prealabil scris al Proprietarului sau fara solicitarea permisului de lucru/permisului de lucru cu foc deschis, precum si fara obtinerea autorizatiilor necesare in legatura cu modificarile aprobate de catre Proprietar; orice lucrare de amenajare/ modificare constructiva/ schimbare de destinatie/ modificare la sistemele existente/ orice alte lucrari in Spatiul Inchiriat se va realiza/ vor fi realizate pe costul si responsabilitatea Chiriasului si cu respectarea urmatoarelor: (i) cu acordul prealabil scris al Proprietarului, (ii) cu proiect de amenajare avizat MLPAT, (iii) cu obtinerea si respectarea autorizatiei de construire, daca este aplicabil, (iv) activitatea de organizare impotriva incendiilor se va realiza de catre Chirias si pe perioada amenajarilor, (v) cu respectarea scenariului de securitate la incendiu al Centrului Comercial si cu informarea Proprietarului despre orice situatie care ar putea afecta nivelurile de performanta privind siguranta la foc a Centrului Comercial precizate in scenariul de securitate la incendiu si (vi) cu obtinerea autorizatiei de securitate la incendiu/ reluarea procesului de obtinere a autorizatiei de securitate la incendiu, dupa cum va fi aplicabil;
 - sa asigure proiectarea, instalarea, dotarea, utilizarea, verificarea, intretinerea si repararea mijloacelor proprii de aparare impotriva incendiilor in Spatiul Inchiriat doar cu personal autorizat/ firme autorizate in domeniul apararii impotriva incendiilor (din listele publicate pe site-ul IGSU);
 - orice defectiune sesizata la instalatia electrica ori la aparatele si dispozitivele ce echipaza Spatiul Inchiriat trebuie anuntata catre Proprietar si remediata in cel mai scurt timp si in conformitate cu normativele legale aplicabile, de catre Chirias, pe costul sau;
 - orice modificare sau interventie la instalatiile si echipamentele care doteaza Spatiul Inchiriat se face numai cu acordul Proprietarului si numai dupa aplicarea masurilor de securitate si doar de catre personal autorizat;
 - in cazul unei situatii de urgenta (incendiu, cutremur, explozie, avarii tehnologice, etc.) Chiriasul va consimti la aplicarea masurilor de securitate stabilite de catre Proprietar in folosul si pentru apararea vietii si integritatii persoanelor aflate in acest loc de munca;
 - sa permita personalului specializat numit de catre Proprietar accesul pentru verificarea periodica sau ori de cate ori este nevoie a: instalatiei electrice, a instalatiilor si masurilor de prevenire si stingere a incendiilor, a Spatiului Inchiriat referitor la mentinerea acestuia in conditii optime.

- 2.3.12. Chiriasul are obligatia de intocmire si actualizare a documentelor privind apararea impotriva incendiilor (documente si organizarea interna a apararii impotriva incendiilor), instruirea periodica a personalului, afisarea instructiunilor specifice, intocmirea si actualizarea planului de evacuare in caz de incendiu pe baza avizului si autorizatiei de securitate la incendiu cu privire la Centrul Comercial obtinute de Proprietar, afisarea acestuia in locuri vizibile.
- 2.3.13. Chiriasul va afisa in cadrul Spatiului Inchiriat, reglementarile privind siguranta, precum si harti privind iesirile de urgenta, care sunt solicitate de catre autoritatile care se ocupa de siguranta publica.
- 2.3.14. Chiriasul va asigura desfasurarea exercitiilor cu forte si mijloace in teren de interventie, cu sau fara evacuarea personalului, in colaborare cu serviciile specializate si in colaborare cu Proprietarul pentru prevenirea si cunoasterea modului de actiune in caz de situatii de urgenta.
- 2.3.15. Chiriasul are obligatia sa colecteze in recipiente special destinate uleiurile si grasimile rezultate din activitatea de alimentatie publica desfasurata – daca este cazul si sa le predea unei companii specializate, la termenele stabilite de compania care se ocupa de preluarea uleiurilor si grasimilor, cu notificarea in prealabil a Proprietarului privind termenul si periodicitatea preluarii acestora.
- 2.3.16. Chiriasul are obligatia ca deseurile menajere rezultate din activitatea sa separat (hartie/carton, plastic, metal, sticla) sa fie duse direct la compactoarele aflate in zonele stabilite de Proprietar de unde sunt preluate de catre societatea specializata care asigura serviciile de salubritate. Chiriasul are obligatia respectarii legislatiei de mediu cu privire la colectarea si gestionarea deseurilor rezultate din propria activitate.
- 2.3.17. Este interzisa arderea/ deversarea deseurilor de orice natura in incinta sau in apropierea proprietatii Proprietarului.
- 2.3.18. Chiriasii 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, Chiriasii 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.
- 2.3.19. In afara Orarului de Functionare, Chiriasul este obligat sa scoata de sub tensiune toata aparatura electrica din Spatiul Inchiriat, cu exceptia aparatului prevazute sa functioneze in regim continuu si sa lase Spatiul Inchiriat in deplina siguranta.
- 2.3.20. Orice eveniment in care sunt implicati salariatii Chiriasului in Spatiul Inchiriat va fi anuntat, cercetat si inregistrat de Chirias.
- 2.3.21. Pentru lucrarile de constructii, modernizare defasurate in Spatiul Inchiriat, Chiriasul va instrui echipele care vor executa lucrarile respective asupra normelor privind siguranta si securitatea in munca si asupra pericolelor si riscurilor existente si va solicita aprobare pentru desfasurarea lucrarilor respective de la Proprietar. Chiriasul are, de asemenea, obligatia sa incheie o polita de asigurare pentru constructii "toate riscurile", valabila pe toata durata executarii lucrarilor de amenajare/ modificare in Spatiul Inchiriat. Pentru desfasurarea de lucrari cu foc deschis sau care produc scantei, Chiriasul va solicita Proprietarului eliberarea permisului de lucru cu foc deschis.
- 2.3.22. Chiriasii declara ca au fost informati pe deplin asupra reglementarilor locale in domeniul apararii impotriva incendiilor si care sunt aplicabile Spatiilor Inchiriate ale acestora si Centrului Comercial. Chiriasii se obliga prin prezenta sa respecte si sa asigure respectarea de catre personalul, angajatii, subcontractorii si muncitorii acestora cu toate regulile stabilite de catre Proprietar si in conformitate cu prevederile legislative in domeniul apararii impotriva incendiilor.
- 2.3.23. Chiriasul va respecta distanta minima dintre marfa depozitata si duza celui mai apropiat echipament de conectare la sistemul de alimentare cu apa sa fie de 60 cm, dupa cum aceasta este impusa de societatile de asigurare (in scopul asigurarii functionarii sistemului de sprinklere).
- 2.3.24. Extinctoarele portabile vor fi accesibile cu usurinta in orice moment si vor fi plasate in locatii vizibile. Chiriasii 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. De asemenea, Chiriasii au obligatia mentenantei si reviziei periodice a extinctoarelor de catre o societate specializata si autorizata in acest sens, conform normativelor aplicabile in materie.
- 2.3.25. Se interzice in mod expres introducerea in Centrul Comercial sau depozitarea in Spatii Inchiriate, Spatiile si Partile Comune a 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 Chiriasului. 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 Proprietar sau de Administratorul Centrului Comercial la anumite intervale

- 2.3.26. Chiriasii si Proprietarul agreeaza faptul ca Chiriasii isi vor indeplini toate obligatiile legate de prevenirea incendiilor in Spatiile Inchiriate, in conformitate cu regulile aplicabile.
- 2.3.27. Chiriasii vor pune la dispozitia Proprietarului toata asistenta necesara in vederea indeplinirii obligatiilor de mai sus.
- 2.3.28. In functie de tipul amenajarii interioare (tavane false, bucatarie, etc.) si de domeniul de activitate, Chiriasii vor instala retele secundare conectate la sistemul principal. Aceste lucrari de prevenire a incendiilor vor fi realizate numai de prestatori desemnati sau aprobati de Proprietar, pe cheltuiala Chiriasilor.

ARTICOLUL 3

Prevederile prezentei Sectiuni sunt valabile pe toata perioada de valabilitate a Contractului de Inchiriere si se completeaza de drept cu dispozitiile legale aplicabile.

SECTIUNEA IV

PREVEDERI FINALE SI MODIFICARI

ARTICOLUL 14 - SANCTIUNI

1. Referitor incalcare prevederi Art. 1 (Orele de deschidere): 100 EUR/ eveniment;
2. Referitor incalcare prevederi Art. 2 (Aprovizionare cu marfa): 250 EUR/ eveniment;
3. Referitor incalcare prevederi Art. 3 (Utilizarea Spatiilor si Partilor comune): 400 EUR/ eveniment;
4. Referitor incalcare prevederi Art. 4 (Locurile de parcare): 100 EUR/ eveniment;
5. Referitor incalcare prevederi Art. 5 (Carucioarele de Cumparaturi): 50 EUR/ eveniment;
6. Referitor incalcare prevederi Art. 6 (Obligatii Generale): 2.000 EUR/ eveniment;
7. Referitor incalcare prevederi Art. 7 (Lucrarile Chiriasilor): 2.000 EUR/ eveniment sau 100 EUR/ zi de intarziere;
8. Referitor incalcare prevederi Art. 8 (Lucrarile Proprietarului): 1.000 EUR/ eveniment;
9. Referitor incalcare prevederi Art. 9 (Intretinere si Curatenie): 400 EUR/ eveniment;
10. Referitor incalcare prevederi Art. 10 (Alte Prevederi si Reguli Tehnice): 500 EUR/ eveniment;
11. Referitor incalcare prevederi Art. 10.1 (Climatizarea): 400 EUR/ zi de nefunctionare;
12. Referitor incalcare prevederi Art. 11 (Personalul): 200 EUR/ eveniment;
13. Referitor incalcare prevederi Art. 12 (Sigla Magazinului-Publicitate): 300 EUR/ eveniment;
14. Referitor incalcare prevederi Art. 13 (Prevederi Diverse): 200 EUR/ eveniment;
15. Referitor incalcare prevederi Sectiunea III - 2.000 EUR/ eveniment sau 100 EUR/ zi de intarziere.

Aplicarea sanctiunilor prevazute de prezentul Regulament nu anuleaza/ afecteaza obligatia Chiriasului de a repara orice prejudiciu cauzat din nerespectarea de catre Chirias a oricaror obligatii/ prevederi prevazute de prezentul Regulament si/sau de Contractului de Inchiriere si/sau obligatia de a plati orice alte sume prevazute de Contractul de Inchiriere.

Chiriasii 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, Proprietarul este indreptatit sa modifice unilateral Regulamentul, ori de cate ori este necesar, pentru punerea in concordanta cu prevederi din acte normative, 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, fara a solicita Chiriasilor sa semneze din nou modificarile aduse prezentului Regulament. Proprietarul/ Administratorul Centrului Comercial ii va notifica pe Chiriasi in legatura cu toate modificarile aduse prezentului Regulament.

Instructiunile si prevederile Regulamentului modificat vor fi aplicabile pentru si vor fi respectate de vizitatori, clienti si Chiriasi, sub conditia ca Proprietarul sa notifice Chiriasilor Regulamentul modificat.

Prezentul Regulament a fost intocmit in limba romana.

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

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

Permis Nr: _____

Data:

Societatea:

Acces la:

Perioada:

Data De la:

Până la:

Natura accesului:

Chei necesare:

Predat: _____

Autorizat de: _____

1 - 0

ACORD PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR

Prezentul Acord (denumit in continuare „Acord”) s-a incheiat in data de 27.08.2021 intre:

CONSTANTA SHOPPING CITY S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, Sectorul 1, Calea Floreasca nr. 169A, Floreasca 169 cladirea A, Sectiunea A5.1., Etaj 5, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/3523/18.03.2013, cod unic de inregistrare 31377664, reprezentata de _____ si _____ in calitate de Mandatari, denumita in cele ce urmeaza „Proprietar”

si
SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL cu sediul in 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 in cele ce urmeaza „Chirias”

denumite in continuare, in cadrul prezentului Acord, in mod colectiv „Partile” si in mod individual, „Partea”.

Avand in vedere ca Partile au incheiat un contract de inchiriere (denumit in continuare „Contractul”) avand ca obiect inchirierea spatiilor comerciale,

Partile au convenit sa incheie prezentul Acord cu urmatoarele prevederi:

1. DEFINITII

1.1. In scopul prezentului Contract, termenii precum „Operator” „Persoana Vizata” si alti termeni specifici din domeniul protectiei datelor cu caracter personal vor avea intelesul acordat acestora in Regulamentul General privind Protectia Datelor cu Caracter Personal nr. 679/2016 („Regulamentul”, „GDPR”).

2. OBIECTUL ACORDULUI

2.1. Obiectul prezentului Acord consta in stabilirea termenilor si conditiilor in care Prelucrarea urmeaza sa fie efectuata de catre Parti in legatura cu obiectul Contractului.

2.2. Partile convin ca fiecare dintre acestea are calitatea de Operator independent, stabilind fiecare scopurile si mijloacele de prelucrare, rezultand din sau in legatura cu executarea Contractului.

2.3. Prelucrarea Datelor cu caracter personal va avea loc in temeiul Contractului si al prezentului Acord si numai in masura in care este necesara pentru executarea Contractului sau se impune pentru a respecta prevederile legale aplicabile.

3. DURATA ACORDULUI

3.1. Prezentul Acord ramane in vigoare pana la incetarea Contractului.

4. DETALIILE PRELUCRARI

4.1. In temeiul prezentului Acord, Partile au convenit cu privire la Prelucrarea urmatoarelor categorii de Date cu caracter personal:

- in contextul semnarii si executarii Contractului: datele de identificare ale persoanelor care reprezinta partile, datele de identificare ale persoanelor de contact desemnate de catre Parti in contextul derularii Contractului

- in contextul emiterii cardurilor de acces in cladire si arii de parcare: datele de identificare ale personalului Chiriasului, orele de intrare si iesire din incinta

- in contextul utilizarii sistemului de supraveghere video CCTV in incinta: imaginea personalului Chiriasului

- in contextul utilizarii arilor de parcare: marca, tipul si numarul de inmatriculare ale autovehiculului pentru care se acorda loc de parcare, imaginea personalului Chiriasului.

4.2. Partile au convenit cu privire la urmatoarele categorii de Persoane Vizate ale caror Date cu caracter personal care vor face obiectul Prelucrării in temeiul prezentului Acord:

- angajati, colaboratori, vizitatori

- reprezentanti legali, persoane imputernicite.

4.3. Evidenta prelucrării

4.3.1. Pe toata durata Contractului, Partile au obligatia sa pastreze o evidenta a tuturor categoriilor de activitati de prelucrare desfasurate in executarea Contractului.

4.3.2. Partile se obliga sa isi puna una altelea la dispozitie aceasta evidenta si/sau Autoritatii de Supraveghere.

4.4. Scopurile de prelucrare a Datelor cu caracter personal se limiteaza la derularea Contractului, astfel:

a. indeplinirea obligatiilor legale ce ii revin Locatorului de a asigura securitatea si siguranta spatiilor proprii

b. indeplinirea obligatiilor contractuale, respectiv facilitarea accesului in spatiul de parcare al Locatorului pentru personalul si/sau vizitatorii Chiriasului

c. solutionarea cererilor de date si informatii primite din partea autoritatilor si institutiilor abilitate

d. arhivarea, solutionarea litigiilor, investigatiilor sau oricaror altor petitiilor/plangeri la care compania noastra este parte, precum si efectuarea unor controale de risc asupra procedurilor si proceselor, precum si realizarea de audituri sau investigatii

la nivelul companiei.

4.5. Pe toata durata Contractului, pe cheltuiala proprie, fiecare dintre Parti va fi permanent responsabila sa monitorizeze, sa detecteze si sa o informeze de urgenta pe cealalta Parte despre orice modificare intervenita in ceea ce priveste Prelucrarea Datelor cu caracter personal si/sau Persoanele Vizate.

5. OBLIGATIILE PARTILOR

Partile se obliga si garanteaza urmatoarele:

5.1. Prelucrarea.

5.1.1. Partile vor prelucra Datele cu caracter personal in conformitate cu prevederile prezentului Acord si ale Contractului.

5.1.2. Locatarul isi asuma ca va informa in mod corespunzator persoanele vizate mentionate la sectiunea 4.2. mai sus, cu privire la datele cu caracter personal prelucrate de catre Locator, iar Locatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru modul in care Locatarul intelege sa isi indeplineasca obligatiile legale ce ii revin fata de personalul propriu, inclusiv dar fara a se limita la obligatia de informare conform GDPR.

5.1.3. In derularea Contractului, Partile nu vor prelucra alte date cu caracter personal decat cele mentionate in mod expres in prezentul Acord. Pentru evitarea oricarei indoielei, Locatarul declara si garanteaza ca:

a. nu va prelucra in *niciun mod* datele cu caracter personal ale clientilor si / sau vizitatorilor centrului comercial, obtinute in contextul derularii Contractului, cu exceptia cazului in care Locatarul a obtinut in prealabil consimtamantul expres al persoanelor vizate si si-a indeplinit fata de acestea obligatia de informare, obligatii ce decurg din calitatea sa de Operator de date cu caracter personal; prin „*orice mod*”, in contextul prezentei clauze, Partile inteleg actiuni precum: efectuarea de catre Prestator de inregistrari video/audio in incinta spatiilor comerciale ale grupului NEPI Rockcastle si/sau utilizarea lor in orice forma, pe orice suport si in orice mediu (inclusiv dar fara a se limita la retele de socializare), derularea de actiuni de marketing direct in relatia cu si/sau de profilare a clientilor/vizitatorilor centrelor comerciale ale grupului NEPI Rockcastle etc.;

b. in cazul in care decide sa capteze si/sau sa utilizeze in orice mod, imagini cu clientii/vizitatorii centrului comercial, acesta se va asigura ca inregistrarea este facuta in asa fel incat sa nu conduca la identificarea persoanei vizate, iar zona expusa filmarilor/fotografierii sa fie delimitata, pe cat posibil, asa incat o persoana identifice usor spatiul respectiv si sa poata alege evitarea zonei respective, dupa caz;

c. in cazul in care in executarea prezentului contract, Prestatorul prelucreaza date cu caracter personal ale personalului propriu sau ale colaboratorilor sai, inclusiv personalul acestora din urma, prelucrarea se realizeaza cu respectarea prevederilor legale in materie de protectia datelor cu caracter personal, inclusiv dar fara a se limita la respectarea principiilor prelucrării si a temeiurilor legale de prelucrare.

5.2. Confidentialitatea.

Partile se vor asigura ca personalul propriu/colaboratorii implicati in Prelucrarea Datelor cu caracter personal au fost informati cu privire la caracterul confidential al Datelor cu caracter personal, au fost instruiti cu privire la responsabilitatile lor si ca au semnat acorduri scrise de confidentialitate.

5.3. Limitarea accesului. Partile se vor asigura ca accesul la Datele cu caracter personal se limiteaza la angajatii /persoanele desemnate implicati/e in derularea Contractului. Pentru scopul prestarii serviciilor de inchiriere definite conform prezentului contract, Locatorul va prelucra imaginea categoriilor de persoane vizate enumerate la sectiunea 4.4. mai sus, Locatorul colaboreaza cu societati specializate in domeniile de paza, securitate, supraveghere video.

5.4. Masurile tehnice si de securitate adecvate. Partile declara si garanteaza ca au pus in aplicare toate masurile tehnice si de securitate corespunzatoare, pentru a proteja Datele cu caracter personal impotriva distrugerii accidentale sau ilegale sau impotriva pierderii, modificarii, dezvaluirii sau accesarii neautorizate si impotriva tuturor celorlalte forme ilegale de Prelucrare si ca aceste masuri asigura un nivel de securitate adecvat riscurilor antrenate de Prelucrare si naturii Datelor cu caracter personal prelucrate.

5.5. Datoria de colaborare.

5.5.1. Partile convin să-și asigure reciproc asistența rezonabilă necesară care să le permită să respecte solicitările primite din partea persoanelor vizate si/sau din partea autorităților de reglementare relevante și să răspundă oricăror alte cereri de informații sau reclamații din partea persoanelor vizate sau a autorităților de reglementare relevante, fără întârzieri nejustificate.

5.5.2. Partile agreeaza sa indrume persoanele vizate sa depuna solicitari sau sesizari cu privire la prelucrarea datelor lor cu caracter personal, in baza prezentului contract, la data.protection@nepirockcastle.com (pentru Locator) si (pentru Locatar).

5.6. Gestionarea si raportarea incidentelor privind Datele cu caracter personal. Partile vor mentine politici si proceduri de gestionare a incidentelor de securitate si se vor informa reciproc de urgenta, imediat ce au luat cunostinta de distrugerea, pierderea, modificarea accidentala/ilegala, divulgarea sau accesarea neautorizata a Datelor cu caracter personal transmise, stocate sau prelucrate in alt mod.

5.7. Amprenta geografica a prelucrării. Partile se angajeaza ca Prelucrarea sa se efectueze in permanenta in interiorul Uniunii Europene si/sau Spatiului Economic European si ca orice transfer de Date cu caracter personal catre state terte se va realiza cu acordul celeilalte Parti.

6. SUBCONTRACTORI

- 6.1. In cazul in care Partile aleg sa subcontracteze obligatiile ce le revin in temeiul Contractului si al prezentului Acord, atunci fiecare Parte va fi raspunzatoare pentru actiunile si omisiunile Subcontractorilor sai in aceeași masura in care ea insasi ar fi raspunzatoare daca ar presta direct serviciile.
- 6.2. Partile se vor asigura ca Subcontractorii isi asuma, printr-un acord scris, aceleasi obligatii cu cele asumate de prin prezentul Acord si Contract, cu modificarile si/sau completarile ulterioare, catre Partea care a subcontractat.

7. INCETAREA PREZENTULUI ACORD SI INAPOIEREA SAU STERGEREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

- 7.1. Fara a aduce atingere celor de mai sus, prezentul Acord inceteaza la data incetarii Contractului, cu exceptia obligatiei de confidentialitate care subzista pe perioada nedeterminata.
- 7.2. In momentul incetarii Contractului, dar nu mai tarziu de 2 (doua) zile lucratoare de la data incetarii, Datele cu caracter personal vor fi sterse, cu exceptia cazului in care legea prevede altfel.

8. DESPAGUBIREA

- 8.1. In cazul in care una dintre Parti („Partea Vatamata”) suporta Pierderi ca urmare a incalcarii de catre cealalta Parte a oricareia dintre declaratiile si garantiile sale sau cealalta Parte nu poate sau refuza sa respecte vreunul dintre angajamentele sau vreuna dintre obligatiile sale in temeiul prezentului Acord („Partea Responsabila”), atunci Partea Vatamata va avea dreptul de a pretinde executarea fortata si/sau o despagubire integrala de la Partea Responsabila si de a fi despagubita si exonerata de raspundere de catre Partea Responsabila pentru asemenea Pierderi, inclusiv toate costurile si cheltuielile, si de a se folosi de toate caile de atac disponibile pentru a o pune in postura in care ar fi fost daca incalcarea sau Pierderea respectiva nu ar fi avut loc.
- 8.2. In sensul prezentului Acord, „Pierderi” inseamna oricare si toate daunele-interese, amenzile, taxele, penalitatile, investitiile si cheltuielile actuale si viitoare, incluzand, fara limitare: (i) dobanzile, (ii) cheltuielile judiciare; (iv) onorariile avocatorilor, (iv) cheltuielile cu contabilii si alti experti sau alte cheltuieli de contencios; (v) alte proceduri sau orice pretentie; (vi) toate pierderile, daunele-interese sau alte plati datorate Persoanelor Vizate in baza unei hotarari judecatoresti definitive si executorii pentru nerespectarea Legislatiei privind protectia datelor, suportate de catre una dintre Parti ca urmare a incalcarii de catre cealalta Parte a declaratiilor si garantiilor sale sau a obligatiilor si angajamentelor sale cuprinse in prezentul Acord.
- 8.3. Partile sunt de acord prin prezentul Acord sa coopereze pe deplin in cazul oricaror anchete, litigii privind Datele cu caracter personal si prezentul Acord, astfel incat sa reduca la minimum Pierderile.

9. PREVEDERILE FINALE

- 9.1. Locatarul se obliga sa solicite acordul Locatorului pentru orice initiativa de a organiza orice tip de eveniment, in spatiile proprietate a Locatorului, care ar implica prelucrarea sub orice forma de date cu caracter personal.
- 9.2. Legea aplicabila prezentului Acord este legea romana. Pe toata durata Acordului, orice modificare a Legislatiei privind protectia datelor se aplica de la data intrarii in vigoare a prevederii legale, fara a fi necesara incheierea unui act additional la acesta.
- 9.3. Prezentul acord face parte integranta din Contract si se aplica tuturor Prelucrarilor efectuate in cadrul Contractului, indiferent daca Datele respective cu caracter personal sunt detinute la data prezentului Acord sau sunt primite ulterior.
- 9.4. Prezentul Acord intra in vigoare incepand cu data semnarii.

PROPRIETAR

CONSTANTA SHOPPING CITY S.R.L.

Prin

Mandatar,

Mandatar,

CHIRIAS

SPITVBL CONSTANTA

Prin

Director Executiv

Director Executiv Adjunct

Viza C.F.P.,

Şef Serviciu Financiar-Contabilitate

Şef Compartiment de Specialitate,

Şef Serviciu Achiziții Publice