

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

Nr. T91379 din data de 04.11.2021

1. Părțile contractante:

SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL CONSTANȚA cu sediul în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr. 66 și adresa de corespondență în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 112, e-mail: office@spit-ct.ro, telefon: 0241.488.550, fax: 0241.488.559, cod fiscal 14260477, reprezentat legal prin Director Executiv în calitate de **LOCATAR (chiriaș)**, pe de o parte,

și

TOMIS S.A. cu sediul în municipiul Constanța, str. Ștefan Cel Mare nr. 36-40, județul Constanța, CUI RO 1891794, număr de ordine în Registrul Comerțului: J13/587/1991, telefon: _____ mail: _____ cont deschis la Trezoreria mun. Constanța nr. _____ reprezentată legal prin Președinte C.A. în calitate de **LOCATOR (proprietar)**, pe de altă parte

au convenit încheierea prezentului contract de locațiune cu respectarea următoarelor clauze:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul Contractului îl reprezintă închirierea spațiului nr. NE3/12b având o suprafață de 120 mp astfel cum este identificat cu roșu în Anexa 1 – Planul Spațiului, spațiu situat la etajul 3 în incinta Centrului Comercial Tomis Mall, cu adresa pe str. Ștefan cel Mare nr. 36-40, Constanța (denumit în continuare „Centrul”).

2.2. Spațiul este destinat exclusiv în vederea desfășurării activităților specifice Serviciului Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Constanța.

2.3. Proiectul de amenajare a Spațiului precum și proiectele tehnice aferente acestuia, vor fi predate de către Locatar, Locatorului, în vederea realizării de către acesta din urmă a investițiilor astfel cum au fost negociate prin Procesul-verbal de negociere nr. T90197/01.11.2021.

2.4. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile convin prin prezentul contract că Locatarul funcționează în Spațiu după programul propriu al Locatarului, respectiv:

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

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

2.5. O dată cu transmiterea dreptului de folosință și a posesiei asupra Spațiului, Locatarul recunoaște un drept de trecere a personalului Locatarului spre Spațiu constând în accesul în interiorul Centrului comercial în limitele desfășurării activității pentru care a fost închiriat Spațiul, și fără a aduce atingere activității Centrului.

2.6. Locatorul poate asigura parcare în incinta parcării sale, pentru personalul Locatarului, pe bază de abonament contra unui tarif stabilit pentru angajații chiriașilor.

Centrului. Totodată, Locatorul va asigura gratuit accesul în parcare Tomis Mall (pe perioada programului de lucru al Locatarului) pentru un autoturism proprietatea Locatarului și pentru un autoturism al firmei de pază a Locatarului, de transport valori (într-un interval de maxim 2 ore) în Spațiul ce face obiectul prezentului contract de locațiune.

2.7. Pentru folosirea Spațiului, Locatarul se obligă să plătească chirie în cuantumul, modalitățile și termenele stabilite prin prezentul contract și prin Procesul-verbal de negociere nr. T90197/01.11.2021, parte integrantă a acestuia.

2.8. În conformitate cu Procesul-verbal de negociere nr. T90197/01.11.2021 parte integrantă a prezentului contract, Locatorul va finanța și va executa lucrările de amenajare ale Spațiului conform devizului/devizelor prezentate Locatarului și agreeate de acesta.

3. DURATA CONTRACTULUI ȘI DESCHIDEREA SPAȚIULUI

3.1. Prezentul contract de locațiune începe să producă efecte de la data semnării și până la data de 31.12.2026 inclusiv.

3.2. Locatarul va datora Locatarului chiria lunară pe o perioadă de 5 (cinci) ani, începând cu data de 01.01.2022.

3.3. În perioada cuprinsă între data semnării și data de 15.12.2021, Locatorul va duce la îndeplinire toate cerințele Locatarului prevăzute în procesul verbal de negociere nr. T90197/01.11.2021, parte integrantă a prezentului contract, sub condiția ca Locatarul să-și fi îndeplinit obligația prevăzută la punctul 3.5.

3.4. Lucrările vor fi finanțate de către Locator conform devizului de amenajare agreeat de ambele părți, până la limita a 12.240,00 euro fără TVA. Părțile convin că, orice depășire a sumei maxime stabilită ca și cheltuială cu amenajarea în sarcina Locatarului, va fi suportată de către Locatar.

3.5. În vederea executării lucrărilor de amenajare de către Locator, Locatarul va pune la dispoziția acestuia într-un termen de maxim 15 (cincisprezece) zile de la data semnării contractului, planuri, desene și specificații tehnice detaliate ale propunerilor sale privind amenajarea spațiului, toate aceste proiecte fiind pe cheltuiala sa proprie.

Orice întârziere a Locatarului în predarea documentelor atrage după sine decalarea termenului de începere și îndeplinire a obligațiilor Locatarului cu privire la amenajarea Spațiului.

3.6. Executarea lucrărilor de amenajare de către Locator va fi supusă controlului și supravegherii din partea Locatarului. Locatorul se obligă să respecte întocmai oricare și toate instrucțiunile, observațiile și/sau măsurile impuse de Locatar în acest sens.

3.7. După prezentarea de către Locatar a planului de amenajare, Locatorul va răspunde de finalizarea lucrărilor de amenajare. Planul de amenajare al Locatarului va respecta condițiile prevăzute de autoritățile competente și de către oricare și toate prevederile legale aplicabile sau standardele/normele tehnice obligatorii, inclusiv regulile Centrului Comercial Tomis Mall.

3.8. Locatorul va răspunde pentru obținerea, după caz, a aprobărilor necesare pentru efectuarea lucrărilor de amenajare în timp util. Locatorul va depune, dacă e cazul, cererile pentru obținerea aprobărilor necesare, pe cheltuiala sa și va depune toate eforturile în vederea obținerii acestor aprobări.

3.9. După îndeplinirea de către Locator a obligațiilor asumate prin negociere cu privire la amenajarea Spațiului, până cel mai târziu la data de 20 decembrie 2021, se va face predarea-primirea Spațiului către Locatar prin proces-verbal semnat între cele două părți prin reprezentanții săi, astfel încât Locatarul să-și poată instala mobilierul și echipamentele informatice până la data când acesta datorează chirie. Pentru clarificare, Locatarul va datora chirie și cheltuielile adiționale începând cu data de 01.01.2022 în situația prevăzută la pct. 3.5. alin.2.

4. CONDIȚIILE ÎNCHIRIERII

4.1. Locatarul va utiliza Spațiul doar în conformitate cu destinația prevăzută prin Contract și nu poate subînchiria, total sau parțial Spațiul, fără acordul prealabil și scris al Locatorului.

4.2. La încetarea contractului, Locatarul este obligat să elibereze, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare, pe cheltuială proprie, Spațiul, în starea în care l-a preluat. Predarea Spațiului se va face pe baza unui proces-verbal de predare-primire contrasemnat de reprezentanții părților.

4.3. Pe durata închirierii, Locatarul va solicita acordul prealabil scris al Locatorului pentru orice lucrări de amenajare, întinzare și modernizare care vor fi efectuate în Spațiu (prezentând în acest scop și un plan al amenajărilor) și va respecta și obține, pe cheltuială proprie, avizele și autorizațiile prevăzute de lege cu privire la aceste lucrări.

4.4. Pe durata închirierii, Locatorul are dreptul să efectueze orice modificări structurale necesare întreținerii clădirii. Locatorul va face tot posibilul să minimalizeze inconveniențele provocate de acestea Locatarului, având obligația de a-l anunța pe Locatar despre intenția de a desfășura astfel de lucrări cu cel puțin 5 zile lucrătoare înaintea începerii lor.

Pe parcursul desfășurării acestor lucrări, Locatarul nu va datora plata chiriei stipulată în prezentul contract de locațiune. În cazul în care aceste lucrări durează mai mult de 20 de zile calendaristice, Părțile pot conveni asupra posibilității de continuare a locațiunii.

5. CUANTUMUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. Prețul locațiunii, respectiv chiria este de **8,50 euro fără TVA/mp/lună**, rezultând o valoare de **1.020,00 euro fără TVA/lună** pentru o suprafață utilă de 120 mp.

5.2. Prețul cheltuielilor locative este de **4,00 euro fără TVA/mp/lună**, rezultând o valoare de **480,00 euro fără TVA/lună** pentru o suprafață utilă de 120 mp.

5.3. Prețul în lei al locațiunii pentru anul 2022 este de 4.987,80 lei fără TVA/lună, respectiv 5.935,48 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 ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției Locatarului pentru anul 2021.

5.4. Prețul în lei al cheltuielilor locative pentru anul 2022 este de 2.347,20 lei fără TVA/lună, respectiv 2.793,17 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 ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției locatarului pentru anul 2021.

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

5.6. Având în vedere că prezentul contract se încheie înainte de primirea Scrisorii-cadru ce se va avea în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției Locatarului pentru anul 2022, prețul în lei al locațiunii și al cheltuielilor locative pentru anul 2022 prevăzut la punctele 5.3 și 5.4 se va actualiza conform cursului euro prevăzut în aceste scrisoare.

5.7. Părțile contractante convin ca pot să renegocieze anual clauzele contractuale și implicit contravaloarea chiriei și al cheltuielilor locative.

5.8. Locatarul datorează începând cu data de 01.01.2022 costurile consumului de utilități din spațiul închiriat, respectiv consumul de energie electrică și gaze, aceste cheltuieli fiindu-i refacturate lunar de către Locator la aceleași prețuri care i-au fost facturate acestuia de către furnizorii de utilități.

5.9. Locatarul este de acord ca, începând cu data de 01.01.2022, să plătească chiria lunară și cheltuielile locative, în primele 10 zile ale fiecărei luni pentru luna precedentă. Facturile aferente chiriei și cheltuielilor locative se emit în primele 10 (zece) zile ale fiecărei luni pentru luna respectivă, pe care Locatorul le va transmite Locatarului, la Spațiul închiriat, facturile fiindu-i opozabile Locatarului de la data comunicării lor.

5.10. Factura aferentă cheltuielilor cu utilitățile se va emite în primele 10 zile calendaristice ale fiecărei luni pentru luna anterioară sau la o altă dată în funcție de primirea facturilor de la furnizorii de utilități.

5.11. Plata facturilor se va face prin ordin de plată în contul Locatorului în termen de maximum 30 de zile de la data în care acestea au fost primite și înregistrate de către Locatar.

5.12. În cazul în care Locatarul nu își onorează obligația de plată în termenul convenit, atunci acestuia îi revine obligația de a plăti o dobândă legală penalizatoare cu o cotă procentuală de 0,03% pe zi de întârziere din suma restantă până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor (stabilită la nivelul ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României plus 8 puncte procentuale).

6. Documentele contractului

6.1. Documentele contractului sunt:

- Procesul-verbal de negociere nr. T90197/01.11.2021;
- Anexa nr. 1 – Planul Spațiului;
- Anexa nr. 2 – Procesul-verbal de predare primire a Spațiului – Model;
- Anexa nr. 3 – Principiile de prelucrare a datelor cu caracter personal;
- Anexa nr. 4 – Regulamentul de amenajare al Tomis Mall.

6.2. Documentele care vor fi anexate ulterior contractului constituie parte integrantă a acestuia, vor fi interpretate, vor avea aceeași forță obligatorie și vor produce aceleași efecte ca și conținutul prezentului contract.

7. Obligațiile părților

7.1. Obligațiile Locatorului (proprietarului)

7.1.1. Să amenajeze Spațiul conform cerințelor Locatarului și să asigure finanțarea lucrărilor de amenajare în limita a 12.240,00 euro fără TVA.

7.1.2. Să respecte cerințele Locatarului privind amenajarea Spațiului potrivit destinației date, astfel cum au fost negociate în procesul-verbal de negociere nr. T90197/01.11.2021, parte integrantă a prezentului contract, sub rezerva încadrării costurilor cu lucrările de amenajare la nivelul sumei de 12.240 euro fără TVA aferentă.

7.1.3. Să predea Locatarului Spațiul amenajat conform cerințelor acestuia, în vederea desfășurării activității pentru care a fost închiriat.

7.1.4. Să asigure Locatarului liniștită și utila folosință a Spațiului, conform destinației arătate în cuprinsul prezentului contract, fiind răspunzător față de Locatar pentru evicțiune și pentru viciile ascunse ale Spațiului.

7.1.5. Să efectueze reparațiile ce se impun în tot timpul locațiunii (reparații capitale, degradări provenind din uzul normal al lucrului sau cauzate fortuit). Dacă, pe durata locațiunii, se ivește necesitatea unor reparații care sunt în sarcina Locatorului, iar acesta din urmă, deși înștiințat, nu efectuează reparațiile, ele pot fi efectuate de către Locatar. În acest caz, Locatorul este dator să plătească sumele avansate de Locatar.

7.1.6. Să asigure Locatarului și angajaților acestuia dreptul de trecere spre Spațiul constând în accesul în interiorul Centrului Comercial (inclusiv accesul în parcare Centrului conform pct. 2.6.) în vederea desfășurării activității pentru care a fost închiriat Spațiul.

7.1.7. Să preia la finalizarea duratei locațiunii Spațiul prin proces verbal de predare primire.

7.2. Obligațiile Locatarului (chiriașului)

- 7.2.1. Să realizeze pe cheltuiala sa și să pună la dispoziția Locatorului, proiectele necesare, astfel cum au fost prevăzute în procesul-verbal de negociere nr. T90197/01.11.2021, parte integrantă a prezentului contract, în vederea executării lucrărilor de amenajare de către acesta și să suporte orice depășire a sumei de 12.240 euro fără TVA stabilită ca și cheltuială maximă cu amenajarea în sarcina Locatorului.
- 7.2.2. Să preia Spațiul la finalizarea lucrărilor de amenajare executate de către Locator.
- 7.2.3. Să utilizeze Spațiul închiriat cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract.
- 7.2.4. Să plătească chiria și cheltuielile locative la termenul prevăzut la punctul 5.9 din prezentul contract.
- 7.2.5. Să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința Spațiului și să le achite la termenul prevăzut la punctul 5.11 din prezentul contract.
- 7.2.6. Să întrebuințeze Spațiul, pe toată durata locațiunii, ca un bun proprietar, cu bună credință și potrivit destinației care rezultă din contract.
- 7.2.7. Să notifice de îndată Locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.
- 7.2.8. Să permită Locatorului executarea lucrărilor de reparații și întreținere în cazul unor defecțiuni sau avarii care pot produce deteriorarea imobilului.
- 7.2.9. Să execute la timp și în bune condiții reparații locative (de simplă întreținere) ce-i incumbă, în vederea menținerii în bună stare a Spațiului închiriat fără a fi necesar acordul prealabil al Locatorului.
- 7.2.10. Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a Spațiului închiriat care s-ar datora culpei sale, dovedită de organele abilitate în acest sens.
- 7.2.11. Să respecte legislația în vigoare privind situațiile de urgență, cea privind securitatea și sănătatea în muncă, de protecție a mediului și să răspundă în nume propriu de încălcarea acesteia.
- 7.2.12. Să doteze Spațiul cu mijloace inițiale de stingere a incendiilor.
- 7.2.13. Să-și asigure bunurile din Spațiul închiriat în orice modalitate, astfel încât să fie înlăturată în totalitate posibilitatea înregistrării unor pagube, în caz contrar Locatorul nu poate fi obligat să răspundă pentru eventualele pagube constatate de Locatar.
- 7.2.14. Raporturile juridice dintre Locatar și persoane fizice sau juridice române ori străine nu sunt opozabile Locatorului și nici nu îl angajează financiar pe acesta.
- 7.2.15. Să nu se angajeze într-o conduită prejudiciabilă în calitate de Locatar al clădirii; să nu afecteze și să nu blocheze în niciun fel prin activitatea sa, spațiile comune.
- 7.2.16. Să se conformeze regulamentelor prezente și viitoare (de la data comunicării lor) în ceea ce privește Spațiul închiriat cât și centrul comercial Tomis Mall, stabilite periodic de către Locator.
- 7.2.17. Să restituie Spațiul la încetarea contractului numai Locatorului sau împuterniciților acestuia pe bază de proces-verbal, în aceleași condiții în care l-a preluat luându-se în considerare gradul normal de uzură.

8. Dreptul la afișaj

- 8.1. Locatarul are dreptul de a instala, pe partea exterioară a spațiului, reclame precum și emblemele sau semnele distinctive proprii, fără să datoreze vreo plată suplimentară și fără a fi necesar acordul prealabil al Locatorului.
- 8.2. Locatarul are dreptul de a afișa în Spațiul supus locațiunii orice element legat de estetica spațiilor imobilului, precum aplicarea de însemne, banderole, panouri publicitare etc., fără să datoreze vreo plată suplimentară și fără a fi necesar acordul prealabil al Locatorului.

9. Răspunderea contractuală. Rezilierea contractului

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

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

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

9.4. Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

10. Încetarea contractului

10.1. Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

- expirarea duratei contractului;
- părțile convin de comun acord încetarea contractului înainte de termen;
- dacă Spațiul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetând de drept;
- neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă a obligațiilor contractuale de către una dintre părți, situație în care părțile au dreptul să rezilieze prezentul contract.

10.2. Începând cu al treilea an contractual, Locatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral prezentul contract de locațiune înainte de data expirării acestuia în situații precum:

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

Această denunțare unilaterală a Locatarului se va face prin notificarea prealabilă a Locatorului cu minimum 6 (șase) luni înainte de încetarea contractului.

10.3. Începând cu al treilea an contractual, Locatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul înainte de data expirării duratei, cu obligația de a da un preaviz de 180 de zile Locatarului, în următoarele situații:

- apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât ar dăuna interesului Locatorului;
- apariția unor circumstanțe în care ia decizia unei reorganizări a spațiilor comerciale din incinta centrului comercial Tomis Mall;
- apariția unor circumstanțe independente de voința Locatorului și care fac imposibilă menținerea prezentului contract.

10.4. Încetarea contractului nu anulează obligația Locatarului de a plăti sumele restante plus dobânzile legale penalizatoare.

11. Forța majoră

11.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

11.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

11.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

11.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau



la dispoziție în vederea limitării consecințelor, precum și de a prezenta dovada constatării cazului de forță majoră de către autoritatea competentă.

11.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 15 zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

12. Invalidarea clauzelor

12.1. În cazul în care o prevedere a prezentului contract devine ilegală, nulă sau imposibil de executat ca urmare a incidenței unui act legislativ ulterior semnării acestuia, celelalte prevederi contractuale își mențin valabilitatea, în măsura în care este posibil și nu contravin noilor cerințe legale. În această situație, părțile convin renegocierea cu bună-credință a clauzelor respective.

13. Clauze de confidențialitate

13.1. Părțile se obligă, sub sancțiunea daunelor-interese, să asigure confidențialitatea informațiilor privind activitatea celeilalte părți la care acestea au acces în cadrul derulării contractului precum și a informațiilor privind datele cu caracter personal conform cerințelor prevăzute în Anexa nr. 3 la prezentul contract. Această clauză este valabilă pentru toți reprezentanții părților care intră în contact cu aceste informații.

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

14. Asigurarea

14.1. Pe întreaga durată de valabilitate a contractului, Locatorul va pune la dispoziția Locatarului, o copie a poliței de asigurare a centrului comercial Tomis Mall privind asigurarea obligatorie. Contravaloarea asigurării va fi suportată de către Locator.

15. Subînchirierea și cesiunea

15.1. Subînchirierea în tot sau în parte a Spațiului închiriat sau cesiunea contractului de locațiune unui terț este permisă numai cu acordul prealabil scris al Locatarului.

16. Legea aplicabilă contractului

16.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

17. Litigii

17.1. Orice litigiu izvorat din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române de drept comun.

18. Dispoziții finale

18.1. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

18.2. Orice comunicare dintre părți trebuie expediată la adresele menționate la punctul 1 din prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier, e-mail sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă/curier aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, e-mail aceasta va fi considerată recepționată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.

18.3. Persoanele de contact responsabile cu derularea contractului precum și cu orice alte probleme ivite pe parcursul valabilității contractului sunt:

18.4.1. Reprezentanții Locatarului:

- Reprezentantul Locatarului responsabil cu derularea contractului Șef Serviciu Tehnic, Investiții – e-mail: sti@spit-ct.ro, telefon 0241.488.547;
- Reprezentantul Locatarului responsabil cu securitatea prelucrării datelor cu caracter personal (DPO) și verificarea respectării cerințelor prevăzute în Anexa nr. 3 la prezentul contract – e-mail: dpo@spit-ct.ro;

18.4.2. Reprezentantul Locatorului: Director Comercial : _____ e-mail: _____
telefon: _____

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare, din care s-a înmănat câte un exemplar fiecărei părți semnatare.

LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța

Director Executiv,

Director Executiv Ac...

Viză C.F.P.P.,

Șef Serviciu Contabilitate. Venituri și Cheltuieli,

Șef Compartiment de Specialitate,

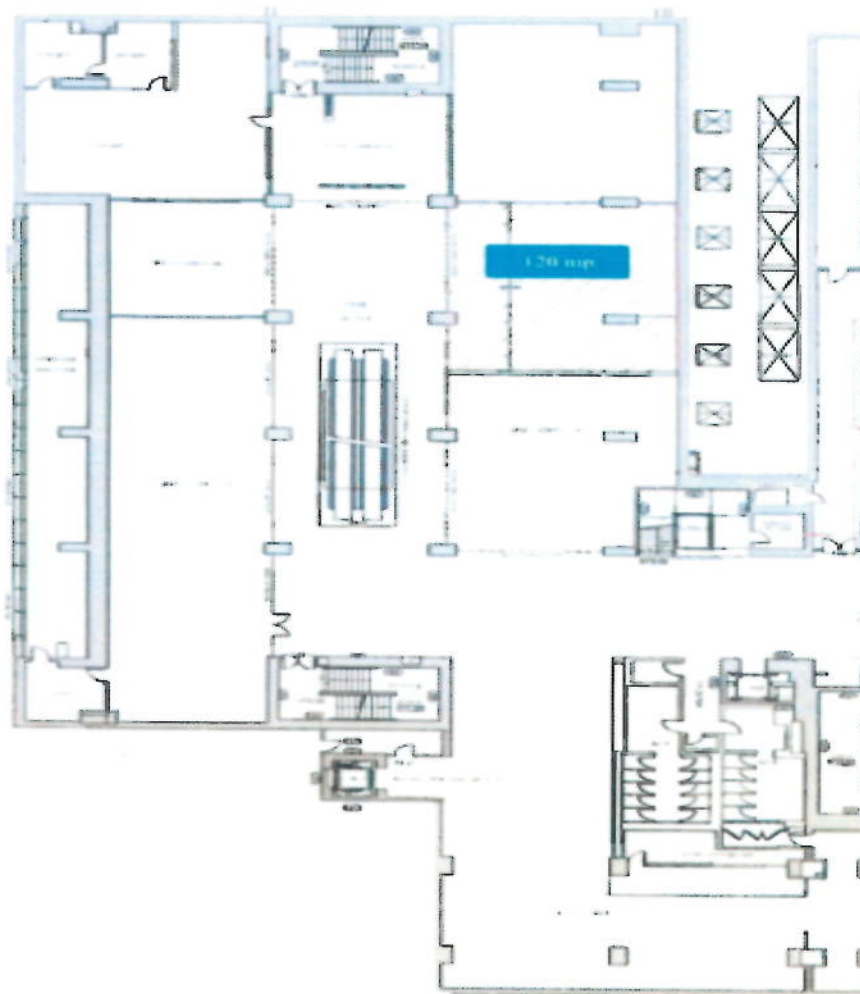
Șef Serviciu Achiziții Publice, Insolviența și Litigii,

LOCATOR,
TOMIS S.A.

Președinte C.A.,

Planul Spațiului

Etaj 3, Tomis Mall



LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța

Director Executiv,

Director Executiv Adiunct

Viza C.F.P.P.,

Șef Serviciu Contabilitate, Venituri și Cheltuieli,

Șef Compartiment de Specialitate,

Șef Serviciu Achiziții Publice, Insolvență și Litigii,

LOCATAR,
TOMIS S.A.

Președinte C.A..

Anexa nr. 2

Procesul-verbal de predare primire a Spațiului – Model

PROCES VERBAL

de predare – primire
încheiat astăzi

ÎNTRE:

S.C. TOMIS S.A. cu sediul în Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 36-40,
înmatriculată la O.R.C. Constanța sub nr. J13/587/1991, având Cod Unic de înregistrare
RO1891794, cod IBAN deschis la PATRIA BANK SA –
sucursala Traian, reprezentată prin împuternicit | , în calitate de **LOCATOR**

și

**SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI
LOCAL CONSTANȚA** cu sediul în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu
nr. 66 și adresa de corespondență în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 112, e-mail:
office@spit-ct.ro, telefon: 0241.488.550, fax: 0241.488.559, cod fiscal 14260477,
reprezentat legal prin Director Executiv în calitate de **LOCATAR (chiriaș)**,

A intervenit prezentul proces verbal, prin care părțile, de comun acord și în
conformitate cu clauzele prevăzute în contractul de închiriere nr. ____/____.____.,
stabilesc următoarele:

LOCATORUL predă și **LOCATARUL** primește un spațiu comercial având codul NE3/12b și
o suprafață de 120 mp, situat la etajul 3 în incinta centrului comercial Tomis Mall din
Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 36-40 conform Anexei nr. 1 la contractul de închiriere
sus menționat.

Spațiul este predat Locatarului cu următoarele dotări:

-
-
-

Locatarul se obligă ca, la expirarea perioadei contractuale sau în cazul rezilierii
contractului de închiriere în conformitate cu prevederile contractuale, să restituie
Locatarului atât spațiul comercial așa cum este descris în Anexă, cât și dotările aferente
împreună cu lucrările de amenajare, extindere, modernizare și intimizare în funcție
efectuate pe cheltuiala Locatarului.

CONS

Prezentul proces verbal de predare-primire a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și este considerat parte integrantă a contractului de închiriere nr. _____ / _____.2021, ale cărui prevederi se aplică corespunzător.

LOCATOR
S.C. TOMIS S.A.
Împuternicit
Pașca Adrian

LOCATAR
S.P.I.T.V.B.L. Constanța
prin împuternicit

LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța

LOCATOR,
TOMIS S.A.

Director Executiv,

Președinte C.A.

Director executiv Adjunct

Viză C.r.

Șef Serviciu Contabilitate, Venituri și Cheltuieli,

Șef Compartiment de Specialitate,

Șef Serviciu Achiziții Publice, Insolvența și Litigii,

Anexa nr. 3

Principiile de prelucrare a datelor cu caracter personal

1. Definiții

1.1. **"Date cu caracter personal"** - orice informații privind o persoană fizică identificată sau identificabilă ("persoana vizată"); o persoană fizică identificabilă este o persoană care poate fi identificată, direct sau indirect, în special prin referire la un element de identificare, cum ar fi un nume, un număr de identificare, date de localizare, un identificator online, sau la unul sau mai multe elemente specifice, proprii identității sale fizice, fiziologice, genetice, psihice, economice, culturale sau sociale;

1.2. **"Prelucrare"** - orice operațiune sau set de operațiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea;

1.3. **"Împuternicit"** - persoana fizică sau juridică, autoritatea publică, agenția sau alt organism care prelucrează datele cu caracter personal în numele operatorului;

1.4. **"Consimțământ"** al persoanei vizate - orice manifestare de voință liberă, specifică, informată și lipsită de ambiguitate a persoanei vizate prin care aceasta acceptă, printr-o declarație sau printr-o acțiune fără echivoc, ca datele cu caracter personal care o privesc să fie prelucrate;

1.5. **"Încălcarea securității datelor cu caracter personal"** - o încălcare a securității care duce, în mod accidental sau ilegal, la distrugerea, pierderea, modificarea, sau divulgarea neautorizată a datelor cu caracter personal transmise, stocate sau prelucrate într-un alt mod, sau la accesul neautorizat la acestea;

1.6. **"RGPD"** înseamnă Regulamentul Uniunii Europene (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului; RGPD – Regulamentul General privind Prelucrarea Datelor.

2. Principii de prelucrare

2.1. Locatorul/Locatarul, în calitate de parte împuternicită, va utiliza și/ sau prelucra doar datele cu Caracter Personal în modul și în măsura în care acest lucru este necesar pentru derularea contractului cu excepția cazului în care se solicită (în scris) respectarea instrucțiunilor Operatorului de Date sau îndeplinirea obligației legale, caz în care Împuternicitul va informa Operatorul de Date cu privire la această obligație legală, dacă notificarea nu este interzisă prin legislația aplicabilă.

2.2. Împuternicitul nu poate să utilizeze, să exploateze sau să dezvăluie niciuna dintre datele personale pentru niciun alt scop sau pentru interesele sau beneficiile sale sau ale terților. Aceasta obligație acoperă transferul datelor cu caracter personal către orice țară terță sau orice altă organizație internațională, cu excepția cazului în care Împuternicitul are obligația de a realiza acest lucru în conformitate cu legislația internă sau a UE. În acest caz, împuternicitul va informa în scris Operatorul de date cu privire la cerința legală, cu Excepția cazului în care legea interzice această notificare în baza interesului public.

2.3. Locatorul/Locatarul, în calitate de împuternicit va avea libertatea să își exercite dreptul de a selecta și utiliza aceste mijloace după cum va considera necesar pentru a respecta prevederile Contractului și instrucțiunile Operatorului de Date.

3. Obligațiile Locatorului/Locatarului în calitate de împuternicit

3.1. Utilizarea datelor personale furnizate de Operatorul de date, realizată de Împuternicit, trebuie să fie în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile, inclusiv, dar fără a se limita la, cele ale Regulamentului 2016/679/UE, dar și cu instrucțiunile furnizate de Operatorul de date.

3.2. Dacă Împuternicitul consideră că o instrucțiune din partea Operatorului de date încalcă RGPD sau alte prevederi legale, atât interne cât și ale UE, privind protecția datelor, aceasta va informa imediat Operatorul de date în scris.

3.3. Locatorul/Locatarul, în calitate de parte Împuternicită, va dispune toate măsurile de securitate necesare și adecvate, inclusiv măsurile de securitate fizică, administrativă, organizațională, tehnică și personală, inclusiv măsurile suplimentare necesare pentru a împiedica ca datele personale să fie:

- distruse, pierdute sau afectate în mod accidental sau ilegal;
- dezvăluite sau puse la dispoziție fără autorizație;
- utilizate în mod abuziv sau prelucrate în alt mod într-o manieră contrară legislației aplicabile, inclusiv RGPD, reglementări sau lege națională aplicabilă.

3.4. Dacă Împuternicitul primește o cerere de dezvăluire a datelor cu caracter personal utilizate în temeiul prezentei Anexe din partea unor autorități competente, acesta va informa Operatorul de date cu privire la această solicitare, cu excepția cazului în care această informare este interzisă în mod expres prin legislația internă sau cea a UE.

3.5. La încetarea contractului sau la solicitarea scrisă a Operatorului de Date, Împuternicitul, va distruge și/sau returna Datele cu Caracter Personal către Operatorul de Date în modul și formatul în care acestea au fost transmise. Împuternicitul va distruge în același timp toate copiile existente ale Datelor cu Caracter Personal dacă nu se impune prin legislația aplicabilă stocarea Datelor cu Caracter Personal.

3.6. În cazul în care Operatorul de Date solicită efectuarea unui audit având ca obiect modul de prelucrare al datelor cu caracter personal, Locatorul/Locatarul în calitate de Împuternicit își va da acordul scris pentru aceasta. Auditul se va efectua la solicitarea scrisă și pe cheltuiela Operatorului de Date.

4. Obligațiile Operatorului De Date

4.1. Operatorul de date, respectiv Locatorul/Locatarul (după caz), este direct răspunzător pentru respectarea principiilor legate de prelucrarea datelor cu caracter personal, în ceea ce privește datele cu caracter personal furnizate/transmise către Împuternicit. În acest sens, Operatorul de date, garantează că, datele cu caracter personal furnizate/ transmise către Locator/Locatar în calitate de Împuternicit au fost:

- a. prelucrate în mod legal, echitabil și transparent față de persoana vizată,
- b. colectate în scopuri determinate, explicite și legitime și nu sunt prelucrate ulterior într-un mod incompatibil cu aceste scopuri,
- c. adecvate, relevante și limitate la ceea ce este necesar prin raportare la contractul de locațiune,
- d. exacte și, în cazul în care este necesar, să fie actualizate; va lua toate măsurile necesare pentru a se asigura că datele cu caracter personal care sunt inexacte, având în vedere scopurile pentru care sunt prelucrate, sunt șterse sau rectificate fără întârziere,
- e. păstrate într-o formă care permite identificarea persoanelor vizate pe o perioadă care nu depășește perioada necesară îndeplinirii scopurilor în care sunt prelucrate datele,
- f. prelucrate într-un mod care asigură securitatea adecvată a datelor cu caracter personal, inclusiv protecția împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale, prin luarea de măsuri tehnice sau organizatorice corespunzătoare.

4.2. Operatorul de date va sprijini fără întârziere Împuternicitul în a răspunde la orice solicitări din partea subiecților de date în baza RGPD sau a legislației naționale, inclusiv orice solicitare de acces, rectificare, blocare sau ștergere.

4.3. Nicio prevedere a prezentei Anexe nu împiedică Operatorul de date să ia măsurile pe care le consideră necesare pentru a respecta legile aplicabile privind protecția datelor. **TC**

5. Durata

5.1. Prezenta Anexă va produce efecte pe toata durata de valabilitate a contractului de locațiune și va înceta automat odată cu încetarea acestuia, indiferent de motivul încetării acestuia.

5.2. Încetarea prezentei Convenții nu va descărca Părțile de obligațiile asumate cu privire la Datele cu Caracter Personal sau de orice obligații care rămân în vigoare după încetarea contractului de prestări servicii.

6. Confidențialitatea

6.1. Împuternicitul va păstra confidențialitatea datelor cu caracter personal furnizate de către Operatorul de Date în vederea derulării contractului de locațiune.

6.2. Împuternicitul nu va divulga datele cu caracter personal primite în temeiul contractului de la Operatorul de Date unor terțe persoane. Va putea divulga datele cu caracter personal doar autorităților competente și doar după informarea prealabilă a Operatorului de Date și obținerea acordului în scris al acestuia.

7. Răspunderea părților. Reziliere

7.1. Fiecare Parte va răspunde individual pentru acțiunile săvârșite care pot aduce prejudicii persoanelor vizate. Răspunderea Părții se limitează la dauna efectiv suferită.

7.2. Fiecare Parte va fi pe deplin răspunzătoare în ceea ce privește:

a. prelucrările efectuate prin personalul propriu;

b. informarea persoanelor vizate cu privire la prelucrările Datelor cu caracter personal colectate de către Partea în cauză.

8. Alte prevederi

8.1. În cazul neconcordanțelor dintre prevederile acestei Anexe și prevederile Contractului, vor avea prevalență prevederile acestei Anexe.

8.2. Prezentul acord de voință se supune legislației din România și legislației relevante aplicabile la nivelul UE.

LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța

Director Executiv,

Director Executiv Adjunct.

Viza Contabil,

Șef Serviciu Contabilitate. Venituri și Cheltuieli,

Șef Compartiment de Specialitate.

Șef Serviciu Acniziții Publice, Insolvență și Litigii,

LOCATOR,
TOMIS S.A.

Presedinte C.A.,

Regulamentul de amenajare al Tomis Mall

REGULAMENT PRIVIND AMENAJĂRILE INTERIOARE PENTRU CENTRUL COMERCIAL TOMIS MALL CONSTANȚA

INTRODUCERE

Acest manual privind amenajările interioare este elaborat de **LOCATOR** în principal pentru a-l ajuta pe **LOCATAR**, precum și pe arhitectul acestuia și echipa de decorație la designul și construcția magazinului său din TOMIS MALL Constanța, și pentru a recomanda criteriile de design care trebuie respectate de către **LOCATAR**. Acesta este parte integrantă din Contractul de Închiriere. În acest manual, termenul **LOCATOR** înseamnă fie **LOCATORUL** în persoană în mod direct, fie agenții/reprezentanții săi sau avocatul său, și va include, după caz, și managementul (orice societăți, departamente, echipe etc., operatoare sau manageriale), după cum crede de cuviință **LOCATORUL**. Orice termeni precum magazin, depozit, unitate, spațiu etc. înseamnă **SPAȚIU COMERCIAL**.

CONCEPTUL DE DESIGN

Un design vizibil și atrăgător al magazinului este foarte important în crearea unei ambiante comerciale plăcute, care să atragă și să tenteze clienții. **LOCATORUL** a stabilit câteva standarde de design și calitate în conformitate cu conceptul modern de design al centrelor comerciale, fără a limita creativitatea locatarului și le-a enumerat în acest manual.

PUNEREA ÎN APLICARE A CRITERIILOR

Criteriile generale de design se referă la designul fațadelor magazinelor, materialele care trebuie folosite, culorile lor, decorațiunile interioare și sistemele de iluminare, iar **LOCATARUL** va trebui să le respecte. În plus, fiecăruia dintre aceste magazine i se pot aplica unele criterii speciale obligatorii datorită locului sau spațiului respectivului magazin din Tomis Mall, precum și datorită integrității arhitecturale și funcționale a Tomis Mall-ului.

PRINCIPIUL DE DESIGN

Scopul unic al creării unui design atractiv pentru toate fațadele magazinelor este de a expune produsele și serviciile oferite într-un mod atrăgător. Geamul vitrinei, împreună cu iluminatul firmei trebuie să fie o prelungire a spațiului de vânzare propriu-zis și să reflecte genul de marfa vândută în respectivul loc. Designul nu trebuie să se limiteze la fațada magazinului, ci să includă orice alte suprafețe vizibile în magazin. La conceperea propriei fațade de magazin și a expunerii mărfii conform criteriilor de față, fiecare **LOCATAR** trebuie să dea o notă personală, care să fie observată de la prima vedere. Orice cerere de modificare sau deviere de la aceste criterii trebuie să-i fie adresată **LOCATORULUI** pentru analizare și aprobare.

Toate materialele folosite de **LOCATAR** în construcție, inclusiv cele folosite la fațade, pereți, plafoane, decorațiuni, cele electrice și mecanice etc. trebuie să fie ignifuge. Materialele ignifuge sau ignifugate vor fi permise numai în măsura în care sunt aprobate de instituțiile autorizate și de autoritățile locale.

Componentele electrice, mecanice și electromecanice făcând parte dintr-un sistem general care servește mai multor spații comerciale, sau operând în legătură cu un sistem sau echipament comun local sau central, precum blower-e, centrale preparare aer (dacă este cazul) sprinklere etc. vor fi furnizate de **LOCATOR**, în numele și pe cheltuiela **LOCATARULUI**.

AUTORITĂȚILE OFICIALE

Orice fel de desene, informații și documente oficiale sau private, autorizații de construcție certificate, etc. necesare obținerii licenței de funcționare a clădirii de către **LOCATOR** de

la Primărie, precum și autorizațiile de funcționare ale **LOCATARULUI**, acolo unde este cazul, vor fi imediat puse la dispoziția **LOCATORULUI** de către **LOCATAR**.

PREDAREA PROIECTELOR/DESENELOR DE DECORAȚIUNE

În termen de 5 zile de la primirea acestui Manual, **LOCATARUL** va livra pentru aprobare **LOCATORULUI** 3 seturi de proiecte ale desenelor pregătite de arhitect și/sau inginer, la scara 1/50. Desenele menționate trebuie să conțină cerințele particulare ale **SPAȚIULUI COMERCIAL**, vitrina în detaliu, să includă toate materialele și culorile care vor fi folosite, desene separate pentru firma magazinului, planurile de partiționare a pereților interiori și proiecțiile plafoanelor (false sau suspendate), planurile instalațiilor sanitare și desenele instalației electrice (sistemul de alimentare electrică) care să menționeze necesitățile privind alimentarea cu electricitate ale **LOCATARULUI**, desene executate de inginerul de sistem electric și controlate de verificatorul de proiecte.

Desenele aprobate vor fi reținute pentru a se asigura ca instalația corespunde schemei aprobate. Locatorul va aproba desenele sau va informa dacă sunt adecvate în termen de 5 zile lucrătoare. Desenele respinse vor fi prezentate din nou. Locatarul nu poate începe instalarea fără această aprobare.

Un magazin care nu a fost construit în conformitate cu planurile aprobate nu va putea fi deschis pentru funcționare, dar va putea fi deschis imediat după avizul **LOCATORULUI** care să confirme că **LOCATARUL** a finisat magazinul în conformitate cu planurile aprobate. Obținerea acordului **LOCATORULUI** pentru toate proiectele, ca și punerea în aplicare numai a celor aprobate, este obligatorie pentru **LOCATAR**.

INFORMAȚII INIȚIALE CE TREBUIE APROBATE DE CĂTRE LOCATOR (PREDAREA PRELIMINARĂ A PROIECTELOR)

LOCATARUL va preda 3 seturi de proiecte pentru următoarele desene, în timpul stadiului de proiectare:

- a) Planul amplasamentului;
- b) Aspectul vitrinei;
- c) Secțiuni transversale/elevații ale vitrinei;
- d) Emblema/sigla care urmează să fie utilizată la vitrină și în alte locuri;
- e) Secțiune transversală pe lungitudinea plafonului fals/suspendat.

Toate materialele utilizate pentru vitrină trebuie prezentate la prima predare. Planurile de execuție trebuie încheiate după ce **LOCATARUL** a fost înștiințat de primirea aprobării.

PREDAREA FINALĂ

După definitivarea tuturor proiectelor și desenelor, 3 seturi de proiecte trebuie predate pentru aprobarea definitivă.

Proiectele și desenele definitive trebuie să cuprindă următoarele:

Planuri de arhitectură

- Plan general indicând cu precizie poziția și amplasamentul magazinului în clădirea centrului comercial;
- Plan desfășurat, scara 1/50;
- Secțiune transversală pe lungime și lățime, scara 1/50;
- Elevații scara 1/50;
- Plan, secțiuni transversale și elevații ale vitrinelor, cuprinzând și schița de proiect a panoului cu emblema magazinului care urmează să fie aplicat pe vitrină, scara 1/50;
- Planul plafonului fals (suspendat), dacă este cazul, cu corpurile de iluminat, scara 1/50;
- Secțiune transversală a peretelui despărțitor, scara 1/50;
- Planuri și culori ale finisajului ușii de la intrarea pentru clienți, cu *Mostră* respective;

- Descrieri și specificații;

Planurile de arhitectură trebuie să fie șampilate de arhitecți membri ai Registrului Național al Arhitecților.

Planuri de rezistență (structuri metalice)

- Planul construcțiilor metalice (grele) inclusiv sistemul de prindere și greutatea acestor construcții;

Planurile de rezistență trebuie să fie șampilate de verificatorul de proiect.

Planuri pentru instalația electrică (sistemul de alimentare electrică)

- Planul configurației rețelei;
- Planul panoului de control;
- Schemă coloane;
- Graficul consumului zilnic de energie electrică;
- Descrieri.

Planurile pentru instalația electrică trebuie să fie șampilate de verificatorul de proiect.

Planuri pentru instalația sanitară și de climatizare

- Graficul consumului termic și electric;
- Planul instalației de sprinklere, poziționarea acestora pe plafon în conformitate cu normele PSI;
- Planul instalației sanitare (numai pentru unitățile care au alimentare cu apă și sisteme de evacuare a apei reziduale, de ex. instalații sanitare), indicând cu exactitate amplasamentul lor în cadrul spațiului comercial;
- Planurile HVAC (încălzire, ventilație, aer condiționat);
- Descrieri.

Desene ale magazinului executate de fabricantul panoului cu sigla/firma magazinului

LOCATARUL este obligat să predea direct **LOCATORULUI** spre aprobare finală proiectele emblemei/firmei sale de magazin și desenele cuprinzând întreg magazinul, care vor fi utilizate de constructor.

Orice desene privind magazinul care urmează să fie utilizate pentru fabricarea respectivei firme/embleme trebuie să fie supuse spre aprobare **LOCATORULUI**.

Locatarul va începe lucrările după ce primește avizul tehnic și de arhitectură.

CRITERII DE DESIGN ALE FAȚADEI MAGAZINULUI ȘI VITRINEI

LOCATARII trebuie să respecte anumite condiții și criterii de design în ceea ce privește fațada magazinului, astfel încât să fie posibilă asigurarea celui mai înalt nivel de calitate pentru centrul comercial. Designul fațadei (incluzând frontonul plus partea interioară a stâlpilor care înconjoară frontispiciul magazinului), elementele ei, firmele, panourile publicitare, designul și decorațiunile interioare, sistemele electrice și mecanice, materialele, armăturile, legăturile etc., precum și montarea și fabricarea lor se vor face de către **LOCATAR**, pe cheltuiala proprie; cu toate acestea, orice astfel de element de design sau produs fabricat va fi supus controlului și aprobării **LOCATORULUI**.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE DESIGNULUI FAȚADEI MAGAZINULUI

Principalii parametri pe care trebuie să-i respecte orice **LOCATAR** atunci când concepe designul unui magazin din TOMIS MALL Constanța sunt enumerați mai jos. Toți **LOCATARII** sunt obligați să respecte aceste principii de bază. În afara condițiilor generale prevăzute pentru toate fațadele magazinelor, fiecare **LOCATAR** trebuie să respecte parametrii specifici identificați pentru fiecare fațadă luată în parte, acolo unde este cazul. Fațada, vitrinele, ușile (chiar dacă complet sau parțial deschise), panourile, firmele, standurile, elementele de fațadă independente, precum și mărfurile vândute nu au voie să depășească niciodată perimetrul **SPAȚIULUI COMERCIAL**. Ușile cu deschidere către exterior trebuie amplasate astfel încât să se evite deschiderea spre oricare parte a spațiului

comune ale centrului comercial. Dacă un **LOCATAR** are un motiv real de securitate pentru a ține ușile ruluu închise trebuie informat **LOCATORUL** și trebuie instalate echipamente speciale care să îndeplinească cerințele de protecție contra incendiilor.

Modelul ușilor ruluu va fi același pentru toți Locatarii, iar modelul (lamele microforate cu lățimea de 140mm, vopsit electrostatic în culoarea RAL 9006) va fi prezentat de către **LOCATOR**.

În afară de intrările magazinelor, porțiunile mari ale fațadelor care dau spre întregul Mall trebuie să fie transparente, de preferință din sticlă, iar tâmplăria va fi din metal vopsit electrostatic în culoarea RAL 9006. Vinilul și lemnul vopsit nu sunt permise. Vitrina va fi făcută din panou de sticlă pe întreaga lățime a fațadei, de la podea la plafon, fără stâlpi de sprijin din aluminiu, iar profilele orizontale vor fi cât mai înguste (sub 3 cm).

Proiectul fațadelor magazinelor trebuie verificat și aprobat de către arhitectul clădirii TOMIS MALL. **LOCATORUL** este liber să refuze proiectul atunci când acesta nu se încadrează în designul general al clădirii sau când construcția din panou de sticlă nu are suficiente specificații și/sau desenele acestor pereți nu prezintă destule detalii.

Pardoseala sau finisajul tuturor suprafețelor din perimetrul magazinului vor fi făcute de către **LOCATAR** pe cheltuială proprie, iar materialele și aplicarea lor vor fi supuse aprobării **LOCATORULUI**.

Toți Locatarii se vor racorda la cotele stabilite de Locator.

Toate proiectele și desenele de decorațiune pregătite de **LOCATAR** pentru standurile de expunere vor fi făcute în conformitate cu cerințele regulamentelor în vigoare pentru a nu împiedica funcționarea sistemelor de stingere a incendiilor (extinctoare, sprinklere, hidranți, etc.).

Acoperirea cu plastic: trebuie folosită în foarte mică măsură, și numai pentru punctele de îmbinare. Stratul de vopsea acoperitor trebuie să fie omogen. Sunt preferabile materialele care solicită cât mai puțină întreținere. Orice vopsele utilizate în interiorul magazinelor trebuie aprobate de către **LOCATOR**.

Structura vitrinei: toate construcțiile legate de vitrină (inclusiv suprafețele de alunecare ale și cutiile ușilor ruluu) trebuie să fie solid ancorate de coloanele și grinzile structurii de oțel prin fixare adecvată și aprobată. Separarea bimetalică trebuie utilizată acolo unde este necesar (aluminiu de oțel) în punctele principale ale vitrinelor.

Toate ușile și obloanele ruluu care funcționează pe verticală trebuie rulate deasupra fațadei, pentru a nu urâți aspectul magazinelor când acestea sunt deschise publicului.

MATERIALE CARE NU SE APROBĂ PENTRU FAȚADA MAGAZINELOR

- placaj de tip industrial;
- acoperire neomogenă cu plastic;
- panouri perforate;
- tapet (poate fi folosit doar în decorațiuni de interior);
- mochetă interioară sau exterioară;
- tuburi fluorescente la vedere;
- orice material inflamabil și/sau periculos pentru public;
- orice material de slabă calitate sau ne-durabil, sau materiale greu de întreținut, la discreția **LOCATORULUI**;
- vopsea sau ipsos excesiv texturat;
- vopsea fluorescentă.

SPAȚIILE INTERIOARE

Spațiile interioare ale **SPAȚIILOR COMERCIALE** trebuie să fie o extensie în interiorul magazinului a temelor folosite la fațadă, și să reflecte conceptul de design al magazinului.

SPAȚII INTERIOARE GENERALE

Orice placări, acoperiri sau finisaje trebuie supuse aprobării și incluse în prima parte a proiectelor a **LOCATARULUI**.

D.E.

D.E.A.

S.C.V.C.

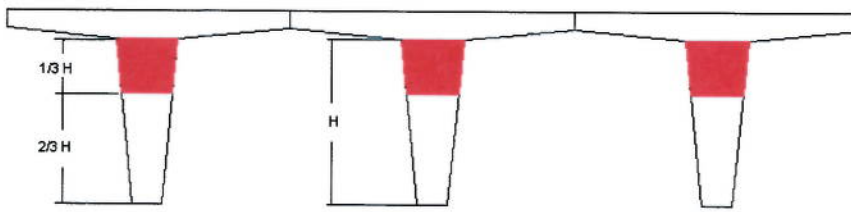
S.C.S.

LOCATARII care provoacă zgomot de orice fel sunt obligați să folosească izolare fonică de grad STC pt. 51 dB sau mai mult, inclusiv ziduri despărțitoare.

Suprafața **SPAȚIILOR COMERCIALE** specificată în Contractul de închiriere și/sau anexele acestuia (măsurătorile în metri pătrați fiind luate ca bază în calcularea chiriei) va fi măsurată de la limita exterioară a zidului exterior al **SPAȚIULUI** (dacă **SPAȚIUL** se învecinează cu suprafața comună) și/sau de la linia mediană a zidurilor despărțitoare între **SPAȚIILE** învecinate (dacă **SPAȚIUL** se învecinează cu un alt **SPAȚIU**).

Suprafața include stâlpii, conductele de scurgere a apei de ploaie, suporti de structură, ziduri de cărămidă. În plus, **LOCATARUL** ia cunoștință și este de acord că **LOCATORUL** are dreptul în orice moment să folosească o parte a **SPAȚIULUI COMERCIAL** pentru amplasarea unor bare, perforații sau țevi utile și necesare întregii clădiri. **LOCATORUL** își rezervă dreptul de a folosi o asemenea suprafață a oricărui magazin în aceste scopuri cu condiția ca aceasta să nu fie în nici un caz lângă vitrină sau în spatele ei, ci în locuri precum zidul despărțitor dintre magazine învecinate. Atâta timp cât suprafața totală a unor astfel de zone din **SPAȚIUL COMERCIAL** folosită nu depășește 1 % din suprafața **SPAȚIULUI**, nu se vor face nici un fel de reduceri la calcularea suprafeței totale a **SPAȚIULUI COMERCIAL** dar va fi reevaluată la reînnoirea locației. Dacă ea depășește acest procent, se va opera respectiva reducere.

STRUCTURA DE REZISTENȚĂ



În partea veche a Tomis Mall placa este formată din elemente structurale de tip „T”. Singurul loc unde este permisă găurirea acestor elemente este în treimea superioară a vârfului „T”-ului (partea închisă la culoare din desen). Placa de beton este calculată structural pentru o sarcină utilă de 350 kg/mp. De aceea nu se vor accepta încărcări mai mari de această greutate.

Este cu desăvârșire interzisă perforarea pardoselii sau plafonului **SPAȚIILOR COMERCIALE** sau **COMUNE** fără aprobarea prealabilă a **LOCATORULUI**. Este interzisă montarea oricăror legături sub pardoseală sau structura acoperișului, precum și orice sisteme suspendate, fără aprobarea scrisă a **LOCATORULUI**.

LOCATARUL răspunde integral de buna execuție a lucrărilor executate de constructor, fiind direct răspunzător de orice defecțiune și/sau consecință materială sau corporală provocată de acestea.

PARDOSEALA

Toate pardoselile finisate ale **SPAȚIILOR COMERCIALE** trebuie să fie la aceeași cotă cu zona de folosință comună a Mall-ului. Plafonul, instalațiile și rafturile trebuie construite în conformitate cu proiectele detaliate aprobate. Culoarea, calitatea și/sau materialul mochetei, gresiei, parchetului, etc. folosite pentru acoperirea pardoselii trebuie să corespundă traficului foarte intens, și să fie aprobate de **LOCATOR**. Orice pardoseală de beton descoperită sau acrilic preformat nu se acceptă decât cu aprobarea **LOCATORULUI**.

ZIDURILE DESPĂRȚITOARE

Toate zidurile despărțitoare dintre magazine trebuie să aibă grosimea de 12,5 cm și să fie formate din panouri gipsate pe ambele părți; toți pereții despărțitori care separă

magazinele de coridorul de serviciu sau de casele scărilor trebuie să aibă grosimea de 12 cm și să fie făcuți din blocuri de beton rezistent la foc cel puțin 180 de minute. Zidurile trebuie să ajungă până la plafonul structural (beton) și să fie închise pe lângă toate instalațiile ce le traversează, iar suprafețele lor să fie tencuite. Orice acoperire decorativă sau finisaj cad în responsabilitatea **LOCATARULUI**. De asemeni, **LOCATARUL** se obligă să construiască orice alte ziduri despărțitoare între magazii, dacă este cazul, și birourile **SPAȚIULUI COMERCIAL**, precum și alte ziduri despărțitoare, pe cont propriu și cu aprobare scrisă de la **LOCATOR**. Pentru aceste ziduri despărțitoare, sunt recomandate panourile de gips. Suprafețele tuturor zidurilor despărțitoare și pardoselilor grupurilor sanitare sau altor spații cu umiditate mare trebuie acoperite și finisate cu material impermeabil la apă și izolate în așa fel încât apa sau umiditatea să nu pătrundă în spațiile învecinate.

PLAFONUL

Plafonul din spațiile comune sunt din gipscarton și/sau panouri metalice perforate (600 x 600 mm) pentru plafon, de tip Armstrong cu izolație fonică.

În anumite cazuri, **LOCATARUL** poate folosi în unele locuri din spațiul interior diverse sisteme de plafon "deschis", cu aprobarea prealabilă a **LOCATORULUI**.

LOCATARII care nu folosesc plafonul casetat (de tip Armstrong) vor prevedea în plafonul fals găuri de vizitare de minim 600 x 600 mm, câte una la 25 mp (5 m între ele).

INSTALAȚIA ELECTRICĂ (SISTEMUL DE ALIMENTARE ELECTRICĂ)

LOCATARUL își va furniza electricitatea pe cheltuială proprie, pentru propriul sistem de instalație electrică, prin instalarea propriului tablou de distribuție, conectându-se la tabloul general al etajului. Cablul de alimentare va fi de tip CYYF 380/220 V, prin 5 cabluri-3 electrice, unul neutru și unul de împământare conectat la tabloul principal prevăzut cu contor. Contoarul electric și cu tabloul electric de comandă-intrare al **LOCATARULUI** va fi furnizat de **LOCATAR**, conform necesităților sale. Acest tablou trebuie să aibă trei faze, un întrerupător general (siguranță) și un contor, iar întrerupătorul (siguranța) general al tabloului principal trebuie selecționat conform consumului de curent, drept pentru care, schema electrică a circuitului unic, împreună cu celelalte schițe ale instalației electrice, trebuie supusă aprobării **LOCATORULUI**.

Toate cablurile folosite pentru instalația electrică vor fi de tip CYYF.

Toate instalațiile de iluminare, corpurile și accesoriile pentru tuburi fluorescente și lămpi halogene din spațiul general de utilizare al **LOCATARULUI** trebuie să fie de tip economic, să fie însoțite de declarațiile de conformitate ale producătorului (copii) și să fie la același nivel cu plafonul, cu excepția celor care au doar un rol decorativ. Este interzisă folosirea carcaselor acrilice la tuburile fluorescente, iar distribuitorul tubului fluorescent trebuie mascat sub un capac reflector. Tuburi fluorescente sau halogene neacoperite pot fi folosite numai în magazine. Toate corpurile de iluminat trebuie să dea numai lumină caldă. Toate corpurile de iluminat vor fi economice și toate materialele folosite vor fi însoțite de agrementul tehnic.

LOCATARUL se obligă să completeze graficul consumului termic și electric anexat și să-l predea împreună cu desenele finale. **LOCATARUL** se obligă să respecte întru totul specificațiile, regulamentele și legile naționale și locale privind instalațiile electrice.

Magazinelor li se furnizează o putere electrică de 120 W pe metru pătrat (putere ce trebuie să includă și puterea instalației de aer condiționat). **LOCATARUL** se obligă să obțină aprobarea **LOCATORULUI** atât pentru sistemul instalației sale electrice, cât și pentru consumul potențial de electricitate. Măsurarea curentului consumat se va face printr-un contor introdus pe linia de alimentare între tabloul electric principal al clădirii și magazinul **LOCATARULUI**, iar plata se va face conform tarifelor companiei de electricitate române. Pentru consumul de la generator, se va aplica tariful special, respectiv al **LOCATORULUI**.

Liniile telefonice vor fi puse la dispoziție de către **LOCATOR**, în măsura în care este posibil pentru **SPAȚIUL COMERCIAL** respectiv, la cererea scrisă a **LOCATARULUI**, și în ordinea solicitărilor. Însă cererea către societatea telefonică (ROMTELECOM) trebuie făcută de către **LOCATAR**, iar contractul cu societatea respectivă de telecomunicații va fi încheiat și semnat de către **LOCATAR** pe cont, în nume și pe cheltuială proprie.

INSTALAȚIILE SANITARE

Legăturile instalațiilor sanitare necesare (alimentare cu apă și canalizare) pentru magazinele unde sunt montate chiuvete sunt furnizate de către **LOCATOR**. Aceste legături nu pot fi utilizate în alte scopuri, și trebuie dotate cu echipamentele sanitare necesare și potrivite cu proiectul respectivei afaceri, și aprobate de către **LOCATOR**. Cantitatea de apă consumată va fi contorizată și împărțită pe **LOCATARI** în funcție de consum, iar prețul și plata vor fi cele practicate de compania de apă și canalizare a Constanței.

În cazul în care se desfășoară activități în urma cărora rezultă ulei/grăsimi pe conducta de scurgere a apei reziduale, trebuie instalate filtrele de retenție a uleiului/grăsimilor. Întreținerea și curățarea acestor filtre adiționale se fac de către **LOCATAR**.

SISTEMUL DE CONDIȚIONARE A AERULUI

Sistemul de aer condiționat al SPAȚIULUI COMERCIAL închiriat către **LOCATAR** este asigurat de un sistem cu buclă de apă și pompe de căldură (ce vor fi achiziționate de **LOCATAR**) și un sistem de ventilație primară care oferă o temperatură de $+25^{\circ}\text{C}\pm 1^{\circ}\text{C}$ și o umiditate a aerului de 50 % RH în lunile de vară, respectiv $+21^{\circ}\text{C}\pm 1^{\circ}\text{C}$ și 45% RH în lunile de iarnă. În cinematografe și restaurantele mari există aceleași condiții de climatizare, furnizate de aparate de circulare a aerului. În perimetrul magazinelor aerisirea se face centralizat prin sistemul de ventilație primară și evacuarea se va face prin spațiile comune. Nu se acceptă montarea altor ventilatoare în sistemul de ventilație primar.

CONSTRUCȚII-ANEXĂ TEMPORARE

Materialele, echipamentele și uneltele, precum și accesul înăuntru și în afară al personalului, necesare construcțiilor de interior ale magazinelor, se vor desfășura, în măsura posibilului, numai prin coridoarele de serviciu. Conectarea la sistemul de alimentare electrică temporară, liniile electrice temporare, transformatoarele și distribuirea electricității vor fi asigurate de către **LOCATAR**, sub responsabilitatea acestuia.

ACOPERIȘUL

Nici un fel de lucrări de construcție nu pot fi întreprinse de către **LOCATAR** pe acoperiș fără acceptul prealabil al **LOCATORULUI**.

PREVENIREA INCENDIILOR

Toate instrucțiunile și normele referitoare la construcții, în vigoare, și aplicabile acestui tip de clădire sunt luate în considerație la construirea și etapele de proiectare a TOMIS MALL Constanța. **LOCATARUL** va asigura magazinului uși de oțel anti-fum sau orice uși rezistente la foc minimum 90 de minute, pentru ieșirile din spate sau către coridorul de serviciu, precum și Centrala de Avertizare la Incendiu cu senzor liniar în tavanul fals și senzori de fum punctuali în spațiu după indicațiile proprietarului în condițiile P118/2- 2013. Obloanele rulabile ale vitrinelor trebuie în așa fel construite încât să poată fi deschise rapid, fără a fi nevoie de vreo unealtă sau cunoștințe speciale.

Accesul la hidranți va fi liber în permanență, aceștia neacoperindu-se cu nimic, total sau parțial pentru a se acționa în orice moment în caz de incendiu sau verificări periodice.

SISTEMUL DE SPRINKLERE

Sistemul automat de sprinklere va fi asigurat de către **LOCATOR** conform sistemului standard, pentru fiecare 12 metri pătrați va reveni câte un sprinkler montat în plafonul

SPAȚIULUI COMERCIAL al LOCATARULUI, iar locurile acestora nu pot fi schimbate fără aprobare prealabilă. Coborârile sprinklerelor sau mutarea acestora se va face de către **LOCATAR**, dar numai după ce **LOCATARUL** a primit aprobarea **LOCATORULUI**.
LOCATARII SPAȚIILOR DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ (FOOD COURT)

Este posibil să fie nevoie de un echipament special de răcire și aer condiționat în bucătăriile restaurantelor și autoservirilor sau în locurile de depozitare a alimentelor. În astfel de cazuri, este necesară aprobarea prealabilă a **LOCATORULUI**.

ALTE RESPONSABILITATI ALE LOCATARULUI

LOCATARUL este răspunzător de obținerea aprobărilor necesare (dacă este nevoie) de la autoritățile legale (construcție, sanitare, pompieri etc.). Acordul **LOCATORULUI** nu garantează aprobarea proiectelor definitive de către autoritățile oficiale iar **LOCATARUL** este răspunzător pentru nerespectarea prevederilor legale privind activitatea desfășurată. Tot personalul care va vizita/lucra la amenajarea interioară a spațiului **LOCATARULUI**, va purta ecuson pe care va avea înscrise următoarele: numele comercial sau marca principală a **LOCATARULUI**, numele, prenumele, numărul, și seria C.I. și funcția/meseria. De asemenea toți lucrătorii vor avea echipament de protecție adecvat, iar toate persoanele ce intră în partea de șantier vor purta cască de protecție.

La încheierea zilei de lucru **LOCATARUL** va face curățenie în spațiu și în orice loc unde acesta a lăsat deșeuri sau mizerie.

Locatarul și/sau reprezentanții săi au obligația sa se prezinte la Directorul Tehnic, Cîrlan Vasile, tel.0740/260617 și să se subordoneze și să colaboreze cu antreprenorul general al șantierului.

De asemenea, Locatarul va respecta Normele de protecție a muncii și își va instrui în fiecare dimineață muncitorii în acest sens și se va circula numai pe traseele indicate.

CERINȚE PRIVIND CRITERIILE DE DESIGN PENTRU RECLAMĂ

Firmele mișcătoare, sau folosind lumină intermitentă ori sunete, în mod exagerat, nu sunt permise.

Sunt interzise cablurile sau conductele descoperite. Toate elementele de legătură, cablurile, clemele, transformatoarele, becurile necesare, precum și accesoriile necesare confecționării și montării firmelor magazinelor trebuie să fie mascate. Toate panourile, plăcile, conductorii, transformatoarele și alte echipamente similare trebuie să fie de asemeni mascate. Elementele de fixare nu trebuie să fie vizibile. Alimentarea electrică a panourilor firmelor trebuie făcută numai prin contorul **LOCATARULUI**.

Înainte începerii confecționării panourilor de firmă, **LOCATORULUI** trebuie să i se aducă spre aprobare desene detaliate ale designului. Ulterior, desenele menționate trebuie prezentate de către antreprenorul **LOCATARULUI** autorităților în drept, pentru obținerea tuturor avizelor necesare (dacă este cazul).

În cazul folosirii firmelor luminoase: literele metalice cu dimensiuni bine stabilite și luminate din spate (pentru crearea unui efect de halou) trebuie montate pe o suprafață de panou opacă, în așa fel încât să iasă în relief. Iluminarea din spate a literelor trebuie făcută cu neon sau fibra optică. În cazul folosirii tuburilor de neon pentru alcătuirea literelor, aceste litere trebuie să fie atât decorative, cât și informative. Una din cerințele clare ale **LOCATORULUI** este utilizarea luminilor de neon într-un stil modern și în conformitate cu caracteristicile generale ale Mall-ului. Este permisă folosirea tuburilor de neon cu un diametru maxim de 12 mm. În timpul orelor de program ale TOMIS MALL Constanța, toate firmele luminoase trebuie să fie aprinse. Aceste firme trebuie să fie reglate de un ceas automat.

LOCATORUL își rezervă dreptul de a refuza orice firme care nu corespund cerințelor centru comercial din punct de vedere estetic, chiar dacă aceste firme corespund criteriilor menționate mai sus și mai jos.

Firmele trebuie să fie decorative și artistice; caracterul și aspectul lor trebuie să fie transparent, translucid, departajat de suprafață, tratat cu sârmă sau sculptat/modelat în relief; toate elementele de susținere trebuie să fie din metal rezistent de calitate, finisat natural sau în vopsea. Toate firmele perpendiculare pe fațadele magazinelor trebuie sprijinite pe grinzi; montarea și asamblarea firmelor trebuie făcută prin prinderea firmei de principala structură de rezistență a clădirii. Firma va cuprinde numai numele comercial sau marca principală a **LOCATARULUI**. În afară de acestea, este interzisă afișarea în vitrină a oricăror stickere, mesaje comerciale, nume de sucursale sau informații detaliate. **LOCATARUL** se obligă să repare orice pagube materiale sau morale provocate de fabricantul firmei/panoului publicitar în timpul lucrului acestuia. **LOCATARUL** răspunde integral pentru orice lucrări executate de fabricantul firmei/panoului publicitar.

LOCATARUL are voie să afișeze la fiecare intrare a magazinului său un anunț nu mai mare de 100 cmp cu orarul magazinului și numerele de telefon pentru urgențe, cu litere mai mici de 5 cm.

Cu excepția celor menționate, nici un fel de placarde, panouri, firme, steaguri sau materiale asemănătoare cu scop publicitar sau altul nu pot fi montate sau asamblate, și nici agățate la vitrine, uși sau pe pereții exteriori ai vitrinelor fără aprobarea prealabilă a **LOCATORULUI**.

ILUMINATUL

LOCATARUL răspunde de iluminarea continuă și completă a **SPAȚIULUI COMERCIAL**. Următoarele criterii trebuie respectate în mod obligatoriu. Toate vitrinele, expozițiile și standurile de expunere trebuie iluminate suficient. Sursa de lumină trebuie să nu fie vizibilă, în afara cazului în care este decorativă. În interesul tuturor **LOCATARILOR**, **LOCATARUL** trebuie să limiteze gradul de iluminare al **SPAȚIULUI COMERCIAL** conform aprobării respective din partea **LOCATORULUI**. Cu excepția lămpilor decorative speciale aprobate în scris de către **LOCATOR**, utilizarea lămpilor cu expunere totală sau colorate este interzisă. Este interzisă folosirea carioajelor acrilice de culoare albă și a oricăror lentile prismatice acrilice.

Director tehnic-administrativ

LOCATAR,
S.P.I.T.V.B.L. Constanța

Director Executiv,

LOCATOR,
TOMIS S.A.

Președinte C.A.

..... **Adjunct**

Viză C.F.P.P.,

Șef Serviciu Contabilitate, Venituri și Cheltuieli,

Șef Compartiment de Specialitate

Șef Serviciu Achiziții Publice, Insolvență și Litigii,