

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. PKG 20200039 / 25.06.2020

SECTIUNEA I

TERMENI SI CONDITII PARTICULARE

Prezentul Contract de inchiriere a fost semnat astazi, 25.06.2020, de catre si intre:

(1) **PK GRIZZLY S.R.L.**, cu sediul social in Bucuresti, str. Barbu Vacarescu nr. 201, Etajul 11, biroul 9, Sector 2, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/3007/2017, cod unic de inregistrare 37175931, legal reprezentata de Adrian Chiriac, in calitate de Administrator, denumita in cele ce urmeaza „**Proprietar**”

si

(2) **INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI DAMBOVITA.**, cu sediul social in Targoviste, Piata Tricolorului, nr.1, jud. Dambovita, reprezentata prin dl. prefect dr. ing. Aurelian Popa , denumita in cele ce urmeaza „**Chirias**”,

denumite in cele ce urmeaza Partile.

INTRUCAT:

Prin activitatea pe care o va desfasura Chiriasul in Spatiul Inchiriat conform Clauzei 2 de mai jos, Proprietarul va beneficia de posibil trafic suplimentar de clienti in Centrul Comercial, ceea ce contribuie la sustinerea activitatii economice a Proprietarului in Centrul Comercial, Proprietarul este de acord cu o valoare redusa a Chiriei pentru Spatiul Inchiriat.

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. **FF20, etaj 1;**

1.2. Suprafata Spatiului Inchiriat: aproximativ **720 (sapte sute douazeci) mp.** cu o marja de variatie acceptabila de (+)/(-) 5 (cinci) %;

2. ACTIVITATEA CHIRIASULUI IN SPATIUL INCHIRIAT

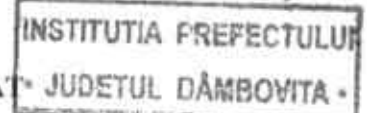
2.1. Operarea birourilor pentru activitatea specifica relatiei cu publicul a Serviciului Public Comunitar Regim Permise de Conducere și Înmatriculare a Vehiculelor din cadrul Instituției Prefectului – județul Dâmbovița, destinatia Spatiului Inchiriat fiind exclusiv de birouri si depozitare a echipamentelor necesare desfasurarii Activitatii.

3. DURATA INCHIRIERII

3.1. **3 (trei) ani;**

4. DATA PREDARII / DATA INAUGURARII SPATIULUI INCHIRIAT

4.1. Data Predarii: **1 august 2020**



- (i) Anexa 3;
- (ii) Anexa 6;

9. NOTIFICARI

9.1. Adresa fiecărei Parti este

(i) Proprietar:

PK GRIZZLY S.R.L.

Bucuresti, Barbu Vacarescu nr. 201, Etajul 11, biroul nr. 9, Sector 2;

E-mail: contact@primekapital.com

Pentru notificările legate de exercitarea drepturilor conform Clauzei 30.4 din Secțiunea II: gdpr@primekapital.com

(ii) Chirias:

INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI DAMBOVITA

Targoviste, Piata Tricolorului nr 1, jud. Dambovita,

E-mail: secretariat.ipdb@mai.gov.ro

Pentru notificările legate de exercitarea drepturilor conform Clauzei 30.4 din Secțiunea II: secretariat.ipdb@mai.gov.ro

Fax: 0245 211 334

10. ALTE PREVEDERI

- 10.1. Oricare și toate Secțiunile și respectiv Anexele la prezentul sunt o parte esențială, integrantă și inseparabilă din prezentul Contract de Inchiriere.
- 10.2. Titlurile Secțiunilor, Anexelor, clauzelor contractuale și orice subliniere din prezentul Contract de Inchiriere sunt introduse numai în scopul facilitării redactării și nu vor afecta în niciun fel sensul, înțelesul sau interpretarea vreunei prevederi din prezentul Contract.
- 10.3. Trimiterile la un contract sau document vor avea în vedere acel contract sau document astfel cum a fost acesta modificat, completat, amendat, re-emis sau novat din când în când.
- 10.4. Prezentul Contract de Inchiriere conține întreaga înțelegere dintre Parti în legătură cu aspectele stipulate în prezentul și înlocuiește toate celelalte aranjamente, contracte sau înțelegeri anterioare dintre Parti în acest sens.
- 10.5. Partile declară și confirmă că au citit, înțeles, negociat cu bună credință și au fost de acord cu toate prevederile prezentului Contract de Inchiriere și Anexele acestuia, în consecință, Partile declară că le acceptă în mod expres și în cunoștință de cauză, inclusiv pe cele care ar putea fi calificate drept standard sau neuzuale și sunt conștiente de caracterul angajant al conținutului Secțiunilor și Anexelor Contractului.

SECȚIUNEA II TERMENII ȘI CONDIȚIILE GENERALE

Partile au convenit ca urmare a negocierilor purtate în acest sens, următorii Termeni și Condiții Generale valabile pentru Contractul de Inchiriere:



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

„**EXERCITIUL FINANCIAR**” inseamna perioada cuprinsa intre 01 ianuarie si 31 decembrie sau o alta perioada determinata la libera alegere de catre Proprietar si notificata Chiriasului.

„**INDICELE DE MAJORARE**” inseamna indicele european armonizat al preturilor de consum HICP ALL ITEMS INDEX EU 28 publicat de EUROSTAT. Daca HICP nu poate fi utilizat sau determinat din diverse motive, atunci Proprietarul va adopta un indice care este indicele cel mai asemanator cu HICP privind continutul acestuia pentru a-l inlocui sau va stabili o noua metoda ce va fi utilizata pentru evaluarea oricarei majorari.

„**MANUALUL DE AMENAJARE**” inseamna documentul reprezentand setul de reguli continand specificatiile tehnice si de design in conformitate cu care Chiriasul va realiza orice amenajari la Spatiul Inchiriat si anexat la prezentul Contract in Anexa 6.

„**PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE**” inseamna protocolul/procesul-verbal de receptie ce urmeaza a fi semnat de Parti la Data Predarii, in forma atasata in Anexa 5.

„**REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARA**” inseamna unul sau mai multe seturi de reguli si reglementari scrise referitoare la Centrul Comercial stabilite de Proprietar (anexate la prezentul Contract ca Anexa 4) si furnizate Chiriasului pentru a fi respectate tot timpul de catre acesta, dupa cum ar putea fi modificat periodic in mod unilateral in scris de catre Proprietar, sau schimbat pentru a implementa toate reglementarile aplicabile pentru Centrul Comercial.

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

„**SPATIILE COMUNE INTERIOARE**” inseamna toate Traseele de Utilitati, toate echipamentele si toate acele zone situate in cladire care nu sunt inchiriate si care nu deservesc exclusiv un singur 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**” inseamna 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 mentinute in* 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;

INSAFA SA PREZENTUL
JUDETUL DAMBOVITA -

2. UTILIZAREA SPATIULUI INCHIRIAT

- 2.1. Spatiul Inchiriat va fi utilizat exclusiv pentru desfasurarea Activitatii. Chiriasul declara si garanteaza ca este o institutie a administratiei publice locale, care exista in mod valabil in conformitate cu legile romane, avand autorizarea deplina potrivit legii pentru desfasurarea Activitatii in Spatiul Inchiriat.
- 2.2. Orice schimbare in tipul de Activitate desfasurata de catre Chirias in Spatiul Inchiriat sau a destinatiei oricarei parti a Spatiului Inchiriat va putea fi facuta numai cu acordul prealabil scris al Proprietarului.
- 2.3. Chiriasul are obligatia de a pune la dispozitia Proprietarului oricand la cererea acestuia iar Proprietarul va avea dreptul de a utiliza, in mod liber si fara niciun fel de pretentii din partea Chiriasului, sigla sau logo-ul acestuia din urma, precum si orice alte elemente de identitate vizuala, in vederea promovarii Centrului Comercial si care poate fi folosit in orice eveniment de marketing organizat de Proprietar.

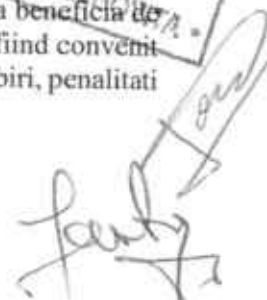
3. DURATA CONTRACTULUI

- 3.1. Presentul Contract intra in vigoare la Data Semnarii si este incheiat pentru o perioada fixa de inchiriere a Spatiului Inchiriat prevazuta in Clauza 3 din Sectiunea I, calculata incepand cu Data Inaugurarii. De la Data Predarii, Chiriasul are drept de folosinta asupra Spatiului Inchiriat in vederea executarii lucrarilor proprii de mobilare si instalare a echipamentelor necesare desfasurarii Activitatii.
- 3.2. Partile convin in mod irevocabil prin prezentul ca pe tot parcursul Duratei Contractului, cu exceptia situatiilor expres prevazute in prezentul Contract, Chiriasul nu are dreptul de a denunta unilateral Contractul. In plus, Partile convin in mod expres ca prevederile tacitei relocatiuni nu sunt aplicabile acestui Contract.
- 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 12 (douasprezece) luni inainte de expirarea acesteia.
- 3.4. Daca nu se ajunge la o intelegere in legatura cu noii termeni si conditii contractuale pana cel mai tarziu cu 6 (sase) luni 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.
- 3.5. Prin prezenta Chiriasul accepta si confirma ca nici tacita relocatiune a Contractului, astfel cum este stipulata in art. 1810 din Codul civil roman sau in orice alta prevedere legala referitoare la tacita relocatiune, nici dreptul de preferinta al chiriasului astfel cum este stipulat in art. 1828 din Codul civil roman sau in orice alta prevedere legala referitoare la dreptul de preferinta al chiriasului nu vor fi aplicabile in ceea ce priveste Spatiul Inchiriat.
- 3.6. Prin prezenta Chiriasul accepta si confirma dreptul Proprietarului de a denunta unilateral prezentul Contract in temeiul unei simple notificari transmisa Chiriasului cu respectarea unui termen de preaviz de 30 (treizeci) de zile.

4. DATA INAUGURARII

A. PREDAREA SPATIULUI INCHIRIAT

- 4.1. Chiriasul declara ca a vizitat amplasamentul si a examinat toate desenele si documentatia tehnica relevante, le-a inteles si prin urmare detine toate informatiile si documentele cu privire la caracteristicile Spatiului Inchiriat inainte de semnarea prezentului Contract si este de acord cu aceste caracteristici.
- 4.2. In cazul in care Proprietarul nu preda Spatiul Inchiriat la Data Predarii, Proprietarul va beneficia de o perioada suplimentara de cel mult 6 (sase) luni pentru a preda Spatiul Inchiriat Chiriasului, fiind convenit in mod expres faptul ca, pentru aceasta perioada Chiriasul nu va solicita Proprietarului despagubiri, penalitati



Stamp: INSTANȚA DE JUCĂRII ȘI DELECTULUI
Județul Dâmbovița

B. INAUGURAREA SPATIULUI INCHIRIAT

4.12. Lucrarile de mobilare si instalare a echipamentelor necesare desfasurarii Activitatii efectuate de catre Chirias trebuie finalizate complet cel mai tarziu cu 3 (trei) Zile Lucratoare inainte de Data Inaugurarii (stadiu de functionare).

4.13. Chiriasul se angajeaza prin prezentul Contract sa-si inceapa Activitatea in Spatiul Inchiriat si sa-l inaugureze la Data Inaugurarii.

4.14. Proprietarul intenționează să deschidă Centrul Comercial conform Clauzei 4.2 din Sectiunea I a Contractului.

4.15. Proprietarul va avea dreptul de a amâna Data Inaugurarii fara a datora Chiriasului penalitati, despagubiri si/sau daune interese.

4.16. În cazul în care Data Inaugurarii nu are loc în termen de 12 (doisprezece) luni de la data indicata in Clauza 4.2 din Sectiunea I, fiecare Parte poate denunta unilateral prezentul Contract prin intermediul unei notificări scrise transmise celeilalte Părți, încetarea Contractului în acest mod urmand a intra în vigoare și a-si produce efectele cu privire la prezentul Contract in termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la primirea notificarii de denuntare. În această situație prezentul Contract va fi considerat încetat în mod automat de plin drept, după scurgerea termenului sus-menționat de 30 (treizeci) de zile, fără a fi necesară intervenția instanței si fara alte formalități. Părțile nu vor avea niciun fel de pretenție, de nicio natura, una de la cealaltă în legătură cu încetarea prezentului Contract în conformitate cu prezenta clauza. Pe cale de exceptie, Partile sunt de acord ca in cazul in care la expirarea termenului de 12 (doisprezece) luni mai sus mentionat, lucrarile de constructie aferente Centrului Comercial/Spatiului Inchiriat sunt in curs de desfasurare, Partile vor conveni asupra unei noi date de predare a Spatiului Inchiriat.

5. CHIRIA

5.1. Chiriasul datoreaza Proprietarului in conformitate cu prezentul Contract, Chiria de Baza in cuantumul specificat in Clauza 5.1.1 din Sectiunea I din prezentul Contract. Cuantumul respectiv este indexat anual conform prevederilor Clauzei 7 de mai jos;

6. UTILITATI

6.1. In plus fata de Chirie, incepand cu Data Predarii, Chiriasul va plati costul consumului de utilitati din Spatiul Inchiriat, inclusiv dar fara a se limita la: ventilatie, aportul de aer proaspat, incalzire/racire, electricitate, alimentare cu apa, indepartarea deseurilor precum si orice alta utilitate care poate fi definita ca fiind livrata Spatiului Inchiriat (denumite in cele ce urmeaza „Utilitatile”) precum si orice alt cost sau cheltuiala facturata catre Proprietar de catre furnizorii respectivi in baza revizuirii preturilor sau a inregistrarii si facturarii ulterioare a consumului înregistrat. Pentru anul 2020, Proprietarul estimeaza ca valoarea lunara a Utilitatilor lunare va fi de 4000 lei (patru mii de lei), aceasta fara a prejudicia dreptul Proprietarului de a factura si primii plata de la Chirias a valorii reale a Utilitatilor.

6.2. Contoarele se vor citi de catre Proprietar fie direct, fie prin intermediul sistemului BMS al Centrului Comercial. In cazul in care oricare dintre Utilitati nu este contorizata separat in Spatiul Inchiriat si este in schimb furnizata in comun, Proprietarul va determina in mod rezonabil partea Chiriasului din Utilitatile astfel furnizate. Chiriasul nu va incheia un contract separat pentru furnizarea acestora fara acordul prealabil scris al Proprietarului.

In cazul in care Proprietarul constata dezechilibre între consumul înregistrat de aparatele de masurat instalate aferente Spatiului Inchiriat si nivelul puterii instalate solicitate de catre Chirias, Proprietarul are dreptul sa inlocuiasca, pe cheltuiala Chiriasului, aparatele de masurat instalate in Spatiul Inchiriat astfel incat acestea sa masoare consumul real al Chiriasului. Proprietarul isi rezerva dreptul de a solicita plata de catre Chirias a pierderilor înregistrate anterior instalarii noilor aparate de masurat (compatibile consumului real al Chiriasului), valoarea acestor pierderi fiind determinata rezonabil de catre Proprietar in functie de consumul real al Chiriasului înregistrat de noile aparate de masurat. Chiriasul isi asuma in mod expres prezenta clauza.

INSTITUTIA PREFECTULUI
- JUDEȚUL DÂMBOVÎTA -

8.4. TVA

8.4.1. Toate sumele datorate de Chirias in baza prezentului Contract nu includ 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.

8.5. Deduceri, Compensari

8.5.1. 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.

8.5.2. 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 efectua, prin urmare, imputatia platii, 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.

9. DREPTURI SI OBLIGATII ALE PROPRIETARULUI

9.1. Asigurarea Proprietarului

9.1.1. Incepand de la Data Predarii, Proprietarul va incheia si mentine pe intreaga Durata:

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

9.1.2. 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.

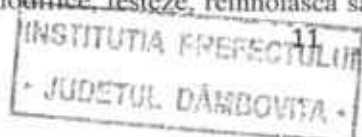
9.2. Drepturi speciale

9.2.1. 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.

9.3. Accesul in Spatiul Inchiriat

9.3.1. Chiriasul ii va permite Proprietarului, in mod rezonabil, in orice moment, pe baza unui preaviz transmis Chiriasului (cu exceptia cazurilor de urgenta) sa intre in Spatiul Inchiriat pentru a examina si constata starea acestuia, sa isi exercite drepturile si sa isi protejeze interesele proprii in Spatiul Inchiriat, sa inspecteze, intretina, curete, repare, modifice, testeze, reinnoiasca sau inlocuiasca Traseele Utilitatilor sau amenajarile



(personal sau prin numirea unui tert) pe cheltuiala Chiriasului, care are obligatia sa returneze costurile Proprietarului cu aceste reparatii, in termen de 5 (cinci) zile de la solicitarea acestuia.

10.3. Asigurarea Chiriasului

10.3.1. 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. Pe Durata Contractului Chiriasul va mentine in deplina vigoare si efect urmatoarele polite de asigurari, cu acoperire adecvata si incheiate cu o companie de asigurari reputata:

(i) Asigurarea de raspundere civila generala, incluzand raspunderea Chiriasului intr-o limita nu mai mica de suma mentionata in Clauza 6.1 din Sectiunea I, pentru a acoperi daune materiale, vatamari corporale sau decese in legatura cu activitatile de afaceri ale Chiriasului in Spatiul Inchiriat, fara a exclude pierderea, dauna sau vatamarea cauzate in legatura cu activitati minore de constructii / renovare / reamenajare.

(ii) Asigurarea de proprietate care sa acopere:

a) Pierderea profitului brut in urma intreruperii activitatii in spatiul asigurat, cauzata de pierderi materiale asigurate la bunurile Chiriasului sau ale cladirii.

Asigurarea de proprietate va avea o acoperire cuprinzatoare, de „tip toate riscurile”, inclusiv pentru, dar fara a se limita la: incendiu, trasnet, explozie, caderi de aeronave, scurtcircuit, inundatii, fenomene atmosferice, cutremur, daune cauzate de avarii la instalatii de apa/canalizare, spargeri accidentale ale geamurilor.

10.3.1.1. Chiriasul ii va prezenta Proprietarului dovada respectivelor polite de asigurare, la cerere. De asemenea, Chiriasul nu va acorda asiguratorului niciun drept de regres impotriva Proprietarului in legatura cu politele de asigurare sus-mentionate.

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

10.3.3. Chiriasul va mentine politele de asigurare mentionate mai sus pe intreaga Durata. In plus, Chiriasul are urmatoarele obligatii in ceea ce priveste asigurarea Proprietarului:

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

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

(iii) 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.

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

10.4. Semnalistica Institutiei Prefectului

10.4.1. Chiriasul poate instala casete indicatoare luminoase sau neluminoase numai in conformitate cu Manualul de Amenajare. Chiriasul ii va prezenta Proprietarului toate propunerile de instalatii indicatoare cat mai curand posibil, dar, in orice caz, inainte de semnarea Procesului-Verbal de Predare-Primire, pentru aprobarea prealabila scrisa.

10.4.2. La sfarsitul Duratei sau la incetarea Contractului, Chiriasul trebuie sa indeparteze instalatiile indicatoare pe propria cheltuiala in termen de 5 (cinci) zile si este obligat sa readuca spatiul destinat instalatiilor indicatoare la starea initiala, pe propria cheltuiala.



Several handwritten signatures in black ink, appearing to be official signatures of the parties involved in the document.

care ar fi necesare pentru ca orice cesiune, novatie sau transfer efectuate de Proprietar sa isi produca in totalitate efectele.

12. LUCRARILE CHIRIASULUI

12.1. Chiriasul va realiza, pe propria cheltuiala, numai lucrarile de mobilare si instalare a echipamentelor necesare desfasurarii Activitatii, fiindu-i interzis sa realizeze orice lucrari de amenajare a Spatiului Inchiriat fara acordul expres al Proprietarului.

12.2. Chiriasul este unicul responsabil pentru obtinerea, inainte de inceperea lucrarilor sale la Spatiului Inchiriat, in mod corespunzator, a tuturor aprobarilor legale necesare efectuarii acestor lucrari, precum si pentru efectuarea lucrarilor in deplina conformitate cu prevederile legale si normele de reglementare in vigoare precum si cu prevederile contractuale aplicabile si va pune la dispozitia Proprietarului toate avizele, permisele si/sau autorizatiile obtinute in acest sens, inclusiv intreaga documentatie care a stat la baza obtinerii acestora.

12.3. Pe riscul si cheltuiala sa, Chiriasul isi va efectua lucrarile:

- (i) in conformitate cu conditiile tehnice specificate in Manualul de Amenajare, 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 calificat, actionand cu diligena si folosind materiale de calitate si corespunzatoare;
- (iv) astfel incat sa le finalizeze pana la Data Inaugurarii.

12.4. 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.).

12.5. Orice costuri, cheltuieli, taxe si daune aferente lucrarilor Chiriasului vor fi suportate de catre Chirias si, daca este necesar, vor fi rambursate de catre Chirias Proprietarului.

12.6. 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 incalcati existente; si
- (ii) sa intre in Spatiul Inchiriat pentru a restaura sau indeparta orice modificari sau completari neautorizate, pe costurile Chiriasului, care vor fi rambursate Proprietarului la cererea acestuia, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la facturare.

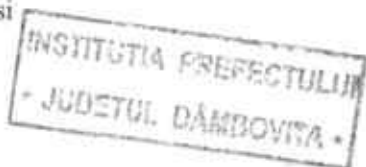
13. LUCRARILE PROPRIETARULUI

13.1. Spatiul Inchiriat predat va include specificatiile tehnice mentionate in Anexa 3.

13.2. Proprietarul are dreptul:

- (i) sa construiasca pe, extinda, modifice, mentina, repare, inlocuiasca si reinnoiasca orice parti ale Centrului Comercial (inclusiv Spatiile si Partile Comune) si orice terenuri sau cladiri adiacente ale Proprietarului, inclusiv extinderea Centrului Comercial etc;
- (ii) sa opereze modificarile pe care le considera rezonabile in proiectarea Centrului Comercial;

si



Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned below the page number.

(ii) Centrul Comercial este suficient restaurat astfel incat Chiriasul sa isi poata inlocui lucrarile (si orice alte modificari si imbunatatiri care au fost operate 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 este indreptatit, Proprietarul are dreptul, sa incaseze Chiria 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 relice Chiriasul conform Clauzei 1.4 din prezenta Sectiune II sau poate rezilia Contractul in orice moment, de plin drept, fara somatie, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate prealabila, prin simpla declaratie unilaterala de reziliere, comunicata potrivit prezentului Contract, fara ca nicio compensatie/despagubire sa fie datorata Chiriasului

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 incalcati a unei obligatii a Chiriasului) sau sa extinda Centrul Comercial, care fie impun ca Chiriasul sa elibereze Spatiul Inchiriat pe durata reparatiilor (care va fi minima), fie impiedica deschiderea Spatiului Inchiriat, Chiriasul ia la cunostinta si accepta acest drept si faptul ca Proprietarul nu va fi obligat sa ii puna la dispozitie spatii alternative in cadrul Centrului Comercial pe durata reparatiilor/lucrarilor si nici sa achite vreo dauna/despagubire Chiriasului, dar, daca impedimentul continua pentru mai mult de 30 (treizeci) de zile, Chiriasul are dreptul la o reducere a Chiriei proportionala cu perioada si proportiile impedimentului.

15.6. Chiriasul nu va formula nicio pretentie, obiectie sau interventie in hotararea 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 stea in Spatiul Inchiriat, daca acest lucru este necesar in scopul unor astfel de lucrari.

16. RESTITUIREA SPATIULUI INCHIRIAT

16.1. La expirarea Duratei sau in termen de 5 (cinci) zile de la data incetarii din orice alt motiv a Contractului, Chiriasul este obligat sa restituie Spatiul Inchiriat Proprietarului in starea acestuia de la Data Predarii, liber de orice drepturi ale tertilor, curat si igienizat, impreuna cu toate seturile de chei.

16.2. La inapoierea Spatiului Inchiriat, ambele Parti vor semna un proces-verbal privind starea Spatiului Inchiriat. Orice dauna a Spatiului Inchiriat va fi reparata, la alegerea proprietarului, fie de catre Chirias, pe propria cheltuială, cu bună credință și într-o manieră profesionistă in termenul agreeat la data semnarii procesului -verbal, fie de catre Proprietar, pe cheltuiala Chiriasului, urmand ca acesta din urma sa returneze Proprietarului costurile de reparatie in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la solicitarea acestuia.

16.3. Partile agreeaza de comun acord ca, in masura in care Chiriasul va realiza imbunatatiri la Spatiul Inchiriat, acestea vor fi transferate in proprietatea Proprietarului la valoarea in RON a 100 (o suta) EUR, suma care va fi platita de Proprietar Chiriasului. De asemenea, in termen de 15 (cincisprezece) zile de la incetarea din orice motiv a Contractului, Chiriasul se obliga sa emita factura aferenta amenajarilor transferate in proprietatea Proprietarului potrivit prezentei Clauze.

16.4. Chiriasul are obligatia de a plati Proprietarului costurile cu Utilitatile pentru perioada dintre expirarea Duratei sau incetarea Contractului si predarea efectiva a Spatiului Inchiriat catre Proprietar (respectiv perioada de 5 (cinci) zile mentionata in Clauza 16.1 de mai sus).

17. INCETAREA CONTRACTULUI

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



Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be the signatures of the parties involved in the contract.

parti din Spatiile si Partile Comune. Chiriasul va despagubi Proprietarul pentru orice raspundere care rezulta din intarzierea Chiriasului in a elibera Spatiul Inchiriat, inclusiv pretentiile urmatoarelor chiriasi pentru intarzierea in predarea Spatiului Inchiriat catre acestia.

17.6. Partile agreeaza prin prezentul Contract ca orice bunuri mobile ale Chiriasului care se afla in Spatiul Inchiriat la 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 Proprietar, pe cheltuiala Chiriasului, fara ca acesta sa aiba nicio raspundere cu privire la respectivele bunuri.

17.7. In situatia rezilierii Contractului din cauza unui Caz de Neexecutare din Partea Chiriasului, Chiriasul va fi obligat sa despagubeasca Proprietarul pentru orice pagube suferite de acesta ca rezultat al rezilierii. Proprietarul si Chiriasul stabilesc prin prezentul ca valoarea minima a compensatiei care va fi platita de Chirias este de 50.000 EUR (cincizeci de mii de euro).

18. NERESPECTAREA CONTRACTULUI SI PENALITATI

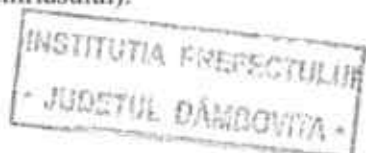
18.1. Chiriasul va despagubi Proprietarul, indiferent de gradul/masura neexecutarii, pentru toate actiunile, procedurile, pretentiile, cererile, pierderile, costurile, cheltuielile, daunele si raspunderile (inclusiv orice raspundere si/sau pretentie aplicata pentru orice vatamare a oricarei persoane sau degradare a oricarui teren sau a altei proprietati), previzibile sau imprevizibile, de la Data Semnarii, care rezulta direct sau indirect in urma oricarei incalcare a oricarei obligatii 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, 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, Proprietarul are dreptul de a aplica Chiriasului o penalitate de pana la 0,5% (zero virgula cinci la suta) pentru fiecare zi de intarziere, calculata de la data scadentei pana cel tarziu la data platii integrale a acestora.

18.4. Proprietarul va avea dreptul de a aplica o penalizare contractuala variabila, dupa cum este detaliat mai jos, in functie de clauza/obligatia contractuala incalcata, dupa cum urmeaza:

- (i) 10 (zece) EUR/mp Spatiu Inchiriat/zi de intarziere pentru neprezentarea raportului lunar privind numarul de persoane care folosesc serviciile puse la dispozitie de Chirias in Spatiul Inchiriat;
- (ii) 50 (cincizeci) EUR/mp Spatiu Inchiriat/zi de intarziere pentru nedeschiderea Spatiului Inchiriat pentru public la Data Inaugurarii;
- (iii) 50 (cincizeci) EUR/mp din Spatiu Inchiriat/fiecare zi de intarziere sau alta penalitate stabilita conform Regulamentului de Ordine Interioara pentru fiecare incalcare a prevederilor Regulamentului de Ordine Interioara atestata de Administratorul Centrului datorata si scadenta dupa primirea unei notificari in acest sens.
- (iv) 20 (douazeci) EUR/mp Spatiu Inchiriat/zi de intarziere pentru nefinalizarea lucrarilor de mobilare si instalare a echipamentelor necesare desfasurarii Activitatii cel mai tarziu cu 3 (trei) Zile Lucratoare inainte de Data Inaugurarii (stadiu de functionare) sau pentru nerespectarea oricarei obligatii din Manualul de Amenajare anexat prezentului Contract (inclusiv, dar fara a se limita la, obligatia de predare catre Proprietar, la termenele agreeate, a documentatiei tehnice complete aferenta lucrarilor executate si/sau a autorizatiilor in sarcina Chiriasului).



Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned below the page number.

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 catre persoanele indicate in Clauza 9 din Sectiunea 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 recomandata cu confirmare de primire, la adresa destinatarului, care este specificata in Clauza 9 din Sectiunea I sau la alta adresa notificata in prealabil de catre destinatar conform prevederilor prezentei Sectiuni II. Orice notificari comunicate potrivit prezentului Contract vor trebui in mod obligatoriu transmise si Administratorului Centrului, prin e-mailul acestuia, comunicat de Proprietar Chiriasului la adresele mentionate in Clauza 9 din Sectiunea I.

20.2. Orice notificari sau corespondenta trimise potrivit prezentei Clauze vor fi considerate primite la data receptiei, sau daca receptia are loc in afara programului de lucru, notificarea sau corespondenta va fi considerata livrata in urmatoarea Zi Lucratoare. Orice notificare sau corespondenta efectuata cu evidenta livrării sau printr-un serviciu de posta cu confirmare va fi considerata efectuata la data semnării dovezii de primire sau a primirii respectivei confirmari. Orice notificari sau corespondenta purtata prin fax sau e-mail va fi considerata primita la momentul confirmării electronice a livrării.

21. NERENUNTARE

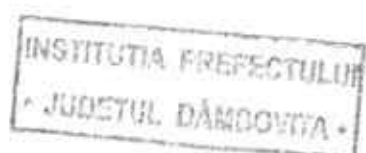
21.1. Nici o neexercitare sau intarziere in exercitarea oricaror drepturi ale Proprietarului ce rezulta din prezentul Contract nu va fi considerata sau interpretata drept renuntare sau incetare a exercitarii acestora.

22. INDEPENDENTA CLAUZELOR CONTRACTUALE. CONFIDENTIALITATE

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 acceptării clauzei legale cea mai apropiata scopului Contractului si care are un efect economic egal.

22.2. Partile vor pastra confidential continutul prezentului Contract. Chiriasul convine in mod expres, anticipat, ca nu va permite accesul la acesta si nici nu va dezvalui catre niciun tert continutul prezentului Contract, sau oricare alte informatii de care ia cunostinta in mod direct, indirect, chiar si pe cale incidentala, cu ocazia derulării prezentului Contract, fara acordul scris al Proprietarului, cu exceptia cazului in care acest lucru este cerut de lege.

22.3. Prin derogare de la clauza de mai sus, Chiriasul accepta si este de acord ca Proprietarul are dreptul de a divulga orice si toate informatiile si datele referitoare la prezentul Contract oricarei societati din cadrul grupurilor de societati din care face parte Proprietarul, precum si oricarui consultant, agent sau prestator de servicii, doar in cazul in care este neaparat necesar si cu conditia ca acestia sa pastreze confidentiala informatia.



Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be the signatures of the parties involved in the contract.

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.

Incheiat in limba romana, in 3 (trei) exemplare originale, 1 (unul) pentru Chirias si 2 (doua) pentru Proprietar.

PROPRIETAR
PK GRIZZLY S.R.L.
Prin Adrian Chiriac




INSTITUTIA PREFECTULUI
Prin dl. prefect dr. ing. Aurelian Popa



Vizat legalitate: Subprefect, Jr. Cristea Chiru Catalin




20 06 25


INSTITUTIA PREFECTULUI
JUDETUL DĂMBOVITZA
