CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 1140 DIN DATA DE 21.04.2023

Încheiat la data de **21.04.2023,** de către:

(1) **CEETRUS ROMANIA S.R.L.,** cu sediul social in București, Sector 1, B-dul Iancu de Hunedoara, Nr. 48, Cladirea de Birouri "Cristal Tower", etaj 14, România, avand număr de înregistrare la Registrul Comerţului: J40/14883/2007, Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J40/14883/2007, cod unic de înregistrare 22217990, atribut fiscal RO, număr de cont RO12 BRDE 4508 V621 3511 4500 deschis la BRD GSG SMCC, reprezentata de [redacted] in calitate de administrator, în calitate de locator,

denumit în continuare „**Locatorul**" sau „**Ceetrus**"

Şi

(2) **DIRECTIA GENERALĂ IMPOZITE ŞI TAXE LOCALE SECTOR 3,** cu sediul social în București, Sector3, Str. Sfânta Vineri, Nr.32, cod unic de înregistrare 41585182, atribut fiscal RO, număr de cont RO09TREZ24A510103200130X, deschis la Trezoreria Sector 3, reprezentată de Ilie Petre Iulian, în calitate de Director General, în calitate de locatar,

denumit în continuare „**Locatarul**"

Locatorul şi Locatarul vor fi denumiţi în continuare împreună „**Părţile**" şi în mod individual „**Partea**".

Părţile au decis încheierea prezentului contract de închiriere („**Contractul**"), în următorii termeni şi condiţii:

1. Obiectul Contractului

1.1. Prin prezentul Contract, Locatorul închiriază Locatarului spaţiul nr. P18, în suprafaţă de 1 mp („**Spaţiul**"), din Centrul Comercial „Auchan Vitan" situat în Calea Vitan, 236, sector 3, Bucuresti, 031294 („**Centrul Comercial**"), astfel cum Spaţiul este evidenţiat în planul anexat prezentului Contract ca **Anexa nr. 1**.

1.2. Părţile au convenit că Spaţiul va fi utilizat exclusiv pentru desfăşurarea, sub denumirea comercială „DGITL", a activităţilor comerciale constând din **Automat plata taxe si impozite locale Sector 3** („**Activităţile Permise**" / „**Destinaţia Permisă**"), prin urmare fiind excluse orice alte forme de utilizare şi/sau orice altă destinaţie a Spaţiului, indiferent de caracterul, importanţa şi durata acestora.

2. Durata Contractului

2.1. Prezentul Contract intră în vigoare la data de **semnării sale de către ambele Părţi**.

2.2. Prezentul Contract este încheiat pentru perioada **01.05.2023 - 31.12.2023 (inclusiv)** („**Durata**"). Durata Contractului se poate prelungi numai prin act adiţional scris, semnat de ambele Parţi.

2.3. Părţile acceptă în mod expres faptul că, imediat după expirarea Duratei Contractului, Locatorul poate dispune liber de Spaţiu şi poate să-l închirieze mai departe oricărei terţe persoane. Pentru evitarea oricărui dubiu, Părţile convin că după încetarea Contractului, Locatarul nu va avea un drept de preferinţă la încheierea unui nou contract de închiriere cu privire la Spaţiu, dispoziţiile art. 1828 din Codul Civil nefiind aplicabile raporturilor contractuale dintre Părţi, cu toate

Locatar cu privire la termenii şi condiţiile de închiriere oferiţi unui terţ, valabilitatea oricărui nou contract de închiriere încheiat de Locator cu un terţ şi imposibilitatea Locatarului de a se subroga în drepturile şi obligaţiile terţului respectiv, etc.).

3. Predarea Spaţiului. Data Deschiderii

3.1. Spaţiul a fost predat Locatarului, în starea în care se află, la data de **01.05.2023** („**Data Predării**"), pe baza unui protocol de predare-primire semnat de către Părţi.

3.2. Locatarul va asigura deschiderea Spaţiului pentru public la data de **01.05.2023** („**Data Deschiderii**").

3.3. Locatarul va realiza şi finaliza pe cheltuiala şi pe riscul său, până cel mai târziu la Data Deschiderii, toate lucrările de amenajare, montaj şi echipare a Spaţiului, necesare pentru începerea activităţii sale comerciale în cadrul Spaţiului conform Destinaţiei Permise. Lucrările anterior menţionate vor fi realizate de către Locatar pe baza unui proiect/plan aprobat în prealabil, în scris, de către Locator. Locatarul se va asigura că toate echipamentele şi amenajările sale sunt de bună calitate şi conforme standardelor tehnice şi aspectului estetic al Centrului Comercial. Amenajarea Spaţiului se va face în afara Programului de Funcţionare, într-o manieră care să nu tulbure în niciun fel activitatea şi buna funcţionare a Centrului Comercial şi / sau al celorlalţi locatari.

4. Chiria

4.1. Locatarul va plăti Locatorului o chirie în cuantum de **70 EUR plus TVA / lună**, astfel cum aceasta va fi indexată conform Articolului 6.6 din prezentul Contract („**Chiria**").

4.2. Locatarul va plăti Chiria începând cu Data Deschiderii. Orice întârziere în deschiderea Spaţiului pentru public, care nu este imputabilă Locatorului, nu exonerează Locatarul de obligaţia de plată a Chiriei începând cu Data Deschiderii.

4.3. Chiria se va plăti lunar, în avans, până pe data de 15 a fiecărei luni, pentru luna în curs. Plata se va efectua de către Locatar în contul bancar indicat de Locator, în RON, la cursul de schimb prevăzut în Articolul 6.1.

4.4. Absenţa facturii nu va exonera Locatarul de la plata Chiriei, aceasta devenind exigibilă automat, fără nicio formalitate, pe data de 15 a fiecărei luni. În absenţa facturii, plata Chiriei va fi efectuată în RON, la cursul de schimb publicat de Banca Naţională a României şi valabil în ziua lucrătoare anterioară datei de 15 a lunii.

4.5. Chiria pentru o perioadă mai scurtă de o lună va fi calculată proporţional cu numărul de zile calendaristice ale lunii respective.

5. Utilităţi.

5.1. Locatarul se obligă să plătească Locatorului, incepand cu Data predarii, contravaloarea energiei electrice consumate în legătură cu desfăşurarea activităţii din Spaţiu. În acest sens, Locatorul va instala un contoar pentru înregistrarea consumului de energie electrică de către Locatar. **Locatarul va efectua plata aferentă consumului de energie electrică în termen de 7 (şapte) zile calendaristice de la data emiterii facturii de către Locator**. Factura va fi emisă pe baza consumului înregistrat şi contorizat aferent Spaţiului.

5.2. Locatorul nu are obligația de a pune la dispoziția Locatarului utilități în afară de energia electrică, Locatarul având obligația de a plăti direct către furnizori serviciile de telefonie, internet și orice alte utilități folosite de Locatar în Spațiu.

6. Termeni și condiții suplimentare care guvernează plățile

6.1. Cu excepția cazului în care prezentul Contract prevede în mod expres altfel, toate sumele datorate de Locatar în baza prezentului Contract vor fi plătite în RON, la cursul de schimb EUR/RON publicat de Banca Națională a României și valabil la data emiterii facturii de către Locator.

6.2. Locatarul se obligă să plătească toate sumele datorate potrivit prezentului Contract, împreună cu penalitățile și dobânzile aferente, fără deducere, compensare sau contrapretenție, în condițiile și la termenele stabilite prin prezentul Contract. Locatarul convine în mod expres că nu va avea dreptul de a invoca compensarea datoriilor sale către Locator cu alte sume datorate de Locator Locatarului.

6.3. În fiecare caz în care, potrivit prezentului Contract, Locatarul este obligat să achite o sumă de bani, o astfel de sumă va fi purtătoare de TVA, dacă este aplicabil conform legii.

6.4. Orice plată în baza prezentului Contract va fi considerată efectuată de către Locatar în momentul creditării efective a contului Locatorului cu sumele datorate de către Locatar. Locatarul va achita la cerere (dacă nu se prevede altfel) către Locator toate cheltuielile Locatorului presupuse de, în legătură cu, sau ca rezultat al, oricărei încălcări a oricărei obligații a Locatarului rezultate din prezentul Contract.

6.5. Cu excepția cazului în care prezentul Contract prevede în mod expres altfel, sumele datorate de către Locatar Locatorului potrivit prezentului Contract (după cum acestea pot fi modificate în conformitate cu prezentul Contract) sunt exprimate în EUR, aceasta fiind moneda pe baza căreia se calculează toate sumele. Moneda în care se va efectua plata tuturor sumelor va fi RON.

6.6. Chiria, precum și celelalte plăți pentru care se indică expres în Contract aplicarea indexării, dacă este cazul, vor fi ajustate anual cu indexul ***IAPC European Union (27 countries) publicat pe EUROSTAT la sectiunea "HICP (2015 = 100) - monthly data (annual rate of change"***. Prima ajustare va avea loc începând cu cel de-al doilea An de Indexare. Prin **„An de Indexare"**, în accepțiunea strictă a prezentului articol, se înțelege fiecare interval de câte 12 luni începând de la Data Predării. Indexarea se aplică anual, calculându-se în a treia lună a Anului de Indexare, cu actualizarea retroactivă a valorii, din prima zi a Anului de Indexare. În cazul Chiriei progresive, fiecare nou prag de Chirie se va actualiza cu indexul pozitiv al fiecăruia dintre anii contractuali precedenți. În cazul în care indexul menționat mai sus nu mai este publicat, Părțile vor hotărî de comun acord cu privire la un alt index care să se aplice, cât mai similar cu indexul reglementat în prezentul articol. Dacă Părțile nu agreează un nou index, acesta va fi înlocuit cu un index diferit, similar cu cel original, selectat de un expert numit de către ambele Părți. Părțile vor împărți în mod egal costurile de angajare ale expertului. Ajustarea ca afect al indexării se va aplica automat, fără semnarea vreunui act adițional la prezentul Contract și fără a transmite vreo notificare prealabilă. O astfel de ajustare nu poate conduce la reducerea valorii Chiriei/altor sume supuse indexării (i.e. indexarea se va aplica doar dacă aceasta duce la o creștere a acestor sume).

6.7. După aderarea României la Uniunea Monetară Europeană, toate plățile prevăzute în prezentul Contract vor fi efectuate în EUR și vor fi ajustate cu indexul prețurilor de consum aplicabil în România, potrivit termenilor și condițiilor menționate mai sus.

6.8. Părţile convin că, în cazul existenţei mai multor datorii ale Locatarului faţă de Locator, dacă Locatarul nu indică expres ce datorie dorește să stingă, atunci imputația plății se va efectua potrivit regulilor de imputație legală prevăzute de art. 1509 din Codul Civil, însă în toate cazurile, stingerea se va face în următoarea ordine de categorii: (1) utilități, (2) Chirie, (3) altele.

6.9. Cu privire la îndeplinirea oricăreia dintre obligaţiile de plată prevăzute de prezentul Contract, Locatarul se află de drept în întârziere, dacă nu este stipulat în mod expres altfel.

6.10. În cazul în care Locatarul nu îşi îndeplineşte la timp oricare dintre obligaţiile de plată prevăzute de prezentul Contract, Locatarul va plăti Locatorului o dobânda penalizatoare în cuantum de 1,5% din suma restantă, pe zi de întârziere, până la plata integrală a debitului restant, valoarea penalității putând depăşi valoarea debitului principal datorat.

6.11. Locatarul recunoaşte şi acceptă în mod expres drepturile Locatorului prevăzute în prezentul Articol 6, iar în caz de aplicare de către Locator a prevederilor prezentului articol, Locatarul declară că nu va contesta legalitatea acestuia şi nu va invoca/solicita pretenţii în legătură cu daunele suferite ca urmare a unor astfel de măsuri.

6.12. Pentru scopurile prezentului Contract, prin an financiar se înțelege perioada de 12 luni cuprinsă între 01 ianuarie – 31 decembrie a fiecărui an calendaristic.

7. Drepturi şi obligaţii ale Părţilor

7.1. Locatorul va asigura folosinţa liniştită şi utilă a Spaţiului pe Durata Contractului, sub rezerva îndeplinirii de către Locatar a tuturor obligaţiilor asumate. Pentru orice încălcare a acestei obligaţii de către Locator, Locatarul e obligat să acorde Locatorului un termen de remediere de 20 (douăzeci) de zile lucrătoare, printr-o notificare de punere în întârziere adresată Locatorului în acest sens. Răspunderea Locatorului nu va putea fi atrasă anterior punerii sale în întârziere în acord cu prevederile prezentului articol.

7.2. Locatarul se obligă să păstreze Spaţiul în bune condiţii şi în stare de curăţenie, igienă şi folosinţă corespunzătoare şi, oricând este necesar, să procedeze la înlocuirea şi reînnoirea dotărilor din Spaţiu cu unele noi, de aceeaşi calitate şi valoare, cu aprobarea prealabilă scrisă din partea Locatorului. În măsura în care sunt necesare lucrări de reparaţii, conservare şi întreţinere curentă a Spaţiului ce cad în sarcina Locatarului, acesta se obligă să le efectueze în mod curent, cu promptitudine şi fără notificări din partea Locatorului. Dacă Locatorul solicită Locatarului efectuarea acestor lucrări, Locatarul se obligă să înceapă executarea lor imediat după primirea notificării scrise în acest sens din partea Locatorului şi să le finalizeze în termenul indicat de către Locator.

7.3. Locatarul va efectua toate reparaţiile locative, a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului, precum şi lucrările de întreţinere curentă a Spaţiului.

7.4. Locatarul îşi asumă întreaga şi exclusiva răspundere pentru menţinerea echipamentelor din Spaţiu în stare tehnică corespunzătoare şi în parametrii tehnici legali, obligându-se să ia toate măsurile şi să întreprindă toate demersurile ce se impun pentru asigurarea unei funcţionalităţi optime şi în siguranţă a echipamentelor folosite în desfăşurarea activităţii sale.

7.5. În cazul în care vor fi necesare orice lucrări suplimentare în Spaţiu, fiind impuse de o dispoziţie legală aplicabilă Locatorului sau Locatarului, Locatarul va efectua asemenea lucrări pe cheltuiala şi pe riscul său, cu aprobarea prealabilă scrisă a Locatorului.

7.6. Locatarul nu va efectua nicio modificare, îmbunătățire, adăugire sau amenajare asupra Spațiului, în interior sau în exterior, nu va ridica niciun stâlp, pilon, echipament de siguranță sau aparatură similară, în interiorul sau în exteriorul Spațiului, și nu va iniția nicio lucrare de orice natură (din proprie inițiativă sau la solicitarea unui terț), fără aprobarea prealabilă scrisă a Locatorului.

7.7. Locatarul va fi unicul responsabil pentru toate daunele aduse Spațiului, Spațiilor Comune și oricărei alte părți a Centrului Comercial, cauzate de către Locatar și de către persoanele afiliate Locatarului inclusiv, în special, angajați, furnizori și muncitori independenți, colaboratori etc. Orice astfel de situații vor putea fi remediate de către Locator pe cheltuiala Locatarului, fără vreo hotărâre judecătorească și fără vreo altă formalitate, dacă Locatarul nu remediază încălcarea, pe cheltuiala sa proprie, până la data notificată de Locator.

7.8. Locatarul nu va avea dreptul de a amplasa nicio informație publicitară, postere, steaguri, afișe, sigle sau orice astfel de materiale pe fațadele clădirii și/sau în aria Spațiilor Comune, decât cu acordul prealabil scris al Locatorului.

7.9. Locatarul se obligă să mențină Spațiul funcțional, deschis și accesibil publicului, pe toată durata în care Centrul Comercial va fi deschis publicului, conform programului de funcționare prevăzut în Regulamentul Intern („**Programul de Funcționare**"), începând cu Data Deschiderii Spațiului. Prin 'Spațiu funcțional', Părțile înțeleg menținerea Spațiului bine echipat și dotat cu stocuri de marfă și/sau bunuri adecvate calitativ și cantitativ, necesare desfășurării Activităților Permise în mod corespunzător, continuu și eficient.

7.10. Locatarul va utiliza Spațiul în conformitate cu Destinația Permisă, în limita suprafeței Spațiului, respectând normele de conviețuire și bună vecinătate general acceptate, într-un mod care nu împiedică și nu produce inconveniente sau perturbări activităților Locatorului, ale altor locatari, utilizatori, vecini sau terțe persoane.

7.11. Locatarul trebuie să se asigure că operațiunile efectuate în Spațiu nu încalcă nicio dispoziție legala aplicabilă, nu cauzează și nu justifică nicio plângere/reclamație din partea vreunor terți inclusiv, în particular, din partea altor locatari, și va lua toate măsurile necesare pentru ca toți angajații și colaboratorii Locatarului (agenți, parteneri, furnizori etc.) să respecte de asemenea toate obligațiile legate de folosința Spațiului.

7.12. Locatorul nu va fi răspunzător de paza și securitatea bunurilor, mărfurilor, echipamentelor, dotărilor, sau pieselor de mobilier montate/amplasate de Locatar în Spațiu/în Centrul Comercial, răspunderea în acest sens fiind în totalitate a Locatarului.

7.13. Locatarul va respecta, pe toata Durata Contractului, toate cerințele referitoare la protecția mediului, condițiile sanitare, prevenirea incendiilor și securitatea în muncă, prevăzute de dispozițiile legale aplicabile. Locatarul va fi de asemenea răspunzător pentru caracterul legal al operațiunilor Locatarului în incinta Centrului Comercial și pentru conformitatea cu reglementările aplicabile a tuturor utilajelor, echipamentelor și dispozitivelor instalate de către Locatar în Spațiu.

7.14. Locatarul este responsabil de activitatea de prevenire a incendiilor și de asigurare a serviciilor de securitate în muncă în interiorul Spațiului.

7.15. În cazul în care Locatorul este obligat în orice mod să plătească orice penalizări/amenzi ca urmare a activităților desfășurate de Locatar, acesta din urmă va rambursa integral Locatorului, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la înștiințarea scrisă trimisă de Locator către Locatar, toate și orice astfel de sume, precum și toate cheltuielile asociate suportate de Locator pentru gestionarea penalizării/amenzii.

7.16. Locatarului nu îi este permis să își stabilească sediul social în Spațiu fără acordul prealabil scris al Locatorului.

7.17. Prin prezentul Contract, Locatarul se obligă să îl despăgubească pe Locator pentru orice prejudicii cauzate Locatorului ca urmare a oricărui fapt sau lucru legat de folosirea sau ocuparea Spațiului de către Locatar, de desfășurarea de către Locatar a activității sale sau de orice activitate, lucrare sau alte asemenea, desfășurate sau permise de Locatar, la cererea sau cu acordul Locatarului, în Spațiu sau în jurul Spațiului după Data Predării. De asemenea, Locatarul îl va despăgubi pe Locator pentru orice daune rezultate din nerespectarea oricăror obligații ce îi revin Locatarului în temeiul prezentului Contract sau din orice faptă sau omisiune sau neglijență a Locatarului sau a oricărui reprezentant, agent, angajat, funcționar sau client/invitat al Locatarului. Locatarul recunoaște și acceptă în mod expres drepturile Locatorului prevăzute de prezentul articol.

7.18. Locatarul declară în mod expres că renunță la orice pretenții împotriva Locatorului, care pot să apară în următoarele situații, inclusiv cu privire la orice daune ar putea suportate de Locatar în legătură cu acestea:

(a) incendiu sau inundație produsă în Spațiu (inclusiv dacă afectează orice dotări, corpuri de mobilier, mărfuri sau alte bunuri ale Locatarului), în cadrul Spațiilor Comune (inclusiv spațiile de parcare) sau în alte zone ale Centrului Comercial;

(b) furt sau orice alt delict produs în Spațiu (inclusiv dacă afectează orice dotări, corpuri de mobilier, mărfuri sau alte bunuri ale Locatarului), în cadrul Spațiilor Comune (inclusiv spațiile de parcare) sau în alte zone ale Centrului Comercial;

(c) comportamentul perturbator sau neadecvat al altor locatari, utilizatori, furnizori sau cumpărători/vizitatori din cadrul Centrului Comercial;

(d) întreruperea utilităților și a serviciilor in Spațiu sau în Spațiile Comune, inclusiv electricitatea, încălzirea, aerisirea și sistemul de prevenire a incendiilor, cu excepția întreruperilor care durează peste 72 (șaptezeci și două) de ore cauzate de neglijența gravă a Locatorului;

(e) eroare în sau căderea sistemului de securitate cauzată de schimbarea furnizorului de servicii sau de omisiuni/erori din partea furnizorului de servicii de securitate contractat, cu excepția erorilor, căderilor sau omisiunilor care durează peste 72 (șaptezeci și două) de ore și care sunt cauzate din neglijența gravă a Locatorului;

(f) comportamentul necorespunzător din culpă gravă sau cu intenție al terților care afectează Spațiul sau Centrul Comercial (inclusiv spațiile de parcare).

7.19. Locatarul agreează în mod expres ca Locatorul să îi folosească denumirea comercială, marca (emblema) și logo-ul pentru promovarea Centrului Comercial, pe întreaga Durată a Contractului, fără ca Locatorul să fie obligat la plata vreunei sume, cu orice titlu, pentru acest drept de folosință.

7.20. Locatarul poate participa la campaniile de publicitate și promovare organizate la inițiativa Locatorului în Centrul Comercial. Locatarul are obligația de a transmite către Locator punctul său de vedere privitor la regulamentele campaniilor de marketing și/sau promovare, în termen de 7 (șapte) zile de la primirea acestora, fără ca aceste puncte de vedere să fie obligatorii pentru Locator. În absența oricărui răspuns, sau în cazul în care observațiile Locatarului cu privire la regulamentele de campanie nu sunt acceptabile pentru Locator, se va considera ca Locatarul a refuzat regulamentul de campanie.

7.21. Locatorul nu va fi răspunzător pentru vreo activitate concurentă a terţilor care desfăşoară în cadrul Centrului Comercial activităţi similare cu Activităţile Permise. Locatorul nu are obligaţia asigurării/garantării unei exclusivităţi în favoarea Locatarului cu privire la Activităţile Permise acestuia.

7.22. Locatarul declară şi garantează că deţine toate aprobările, avizele, permisele, licenţele si autorizaţiile necesare începerii şi desfăşurării activităţii Locatarului conform prezentului Contract, şi se obligă să pună la dispoziţia Locatorului, cel mai târziu la Data Deschiderii, exemplare în copie ale acestor aprobări, avize, permise, licenţe si autorizaţii.

7.23. Locatarul se va conforma, pe cheltuiala proprie, tuturor legilor, ordonanţelor, regulamentelor, reglementărilor si cerinţelor guvernamentale în vigoare la data semnării prezentului Contract sau care vor intra ulterior în vigoare, cu privire la folosinţa şi ocuparea Spaţiului şi cu privire la activitatea desfăşurată de Locatar în Spaţiu. Locatarul va fi direct şi exclusiv răspunzător în faţa oricăror autorităţi competente şi a Locatorului în ceea ce priveşte respectarea dispoziţiilor legale ce guvernează activitatea sa. Locatorul este exonerat de orice răspundere privind activitatea Locatarului şi modul de desfăşurare a acesteia. Locatarul se obligă să menţină valabilitatea tuturor aprobărilor, avizelor, permiselor, licenţelor si autorizaţiilor necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale pe întreaga Durată a Contractului.

7.24. Locatorul nu va fi răspunzător în niciun fel pentru niciun fel de penalizări/amenzi/taxe impuse de autorităţi din cauza neglijenţei Locatarului sau neobţinerii de către acesta a oricăror autorizaţii şi permise necesare.

7.25. Locatarul se va conforma tuturor prevederilor Regulamentului Intern ataşat ca **Anexa nr. 3** la prezentul Contract şi va fi pe deplin răspunzător pentru respectarea acestora de către personalul Locatarului şi de către toate persoanele în orice relaţii de colaborare cu acesta. Locatorul poate modifica Regulamentul Intern la anumite intervale de timp, după cum va considera de cuviinţă, fără acordul Locatarului, dar va notifica acestuia din urmă modificările aduse Regulamentului Intern.

7.26. Locatorul va avea dreptul de a efectua orice lucrări de reparaţii, modernizare, reconstrucţie, dezvoltare, reconfigurare sau modificare a Centrului Comercial, atât pe zonele interne cât şi pe cele exterioare, orice lucrări de remediere a viciilor şi orice lucrări de urgenţă, în clădirile Centrului Comercial şi în Spaţiile Comune, iar Locatarul nu va avea dreptul de a pretinde nicio daună, compensaţie sau reducere a obligaţiilor de plată în legătură cu astfel de lucrări. În scopul efectuării lucrărilor, Locatorul va putea, fără limitare, să instaleze, sa întreţină, să folosească, să modernizeze, să repare, să înlocuiască ţevi, conducte, cabluri, fire, echipamente, dotări şi orice alte instalaţii care traversează inclusiv Spaţiul Locatarului. În cazul în care se procedează la efectuarea oricăror lucrări de natura celor prevăzute de articolul precedent, Locatarul se obligă să acorde Locatorului accesul în Spaţiu, iar Locatorul va face tot posibilul astfel încât să creeze cât mai puţine inconveniente activităţii Locatarului în Spaţiu. Cu excepţia situaţiilor de urgenţă şi a altor evenimente neprevăzute, Locatorul va notifica Locatarul în avans în legătură lucrările ce se vor efectua, şi va indica data / perioada de efectuare a lucrărilor planificate. Locatarul nu va avea dreptul de a solicita Locatorului relocarea în alt spaţiu şi nici dreptul de a cere reducerea Chiriei sau a oricăror alte obligaţii de plată, ca urmare a efectuării lucrărilor prevăzute de prezentul Articol 7.26.

7.27. Locatorul va avea dreptul de a folosi / dispune de Spaţiile Comune din interior şi din exterior după cum va considera de cuviinţă, precum şi dreptul de a consacra orice parte a Spaţiilor Comune unor

evenimente comerciale sau de promovare, fără ca Locatarul să aibă dreptul de a obiecta sau de a înainta vreo pretenție în legătură cu astfel de decizii ale Locatorului.

7.28. Locatorul își rezervă dreptul de a proceda la înlocuirea Spațiului identificat în prezentul Contract cu un alt spațiu situat în cadrul Centrului Comercial, oricând pe întreaga Durată a Contractului, iar Locatarul recunoaște și acceptă acest drept al Locatorului. În acest sens, cu cel puțin 15 (cincisprezece) zile înainte de data relocării propuse, Locatorul va transmite Locatarului o notificare prin care îi va propune Locatarului un spațiu alternativ situat în cadrul Centrului Comercial pentru desfășurarea în continuare a activității sale. În cazul în care (i) Locatarul refuză să accepte spațiul propus de către Locator sau nu răspunde în scris la notificarea Locatorului emisă în acest sens, sau (ii) până la data relocării propusă prin notificare, Părțile nu ajung la un consens cu privire la noul spațiu și la condițiile de predare, Locatorul va avea dreptul de a denunța unilateral prezentul Contract, printr-o simplă notificare scrisă, cu efect imediat, transmisă Locatarului în acest sens, fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești și fără nicio altă formalitate, începând cu data relocării propusă prin notificare. Locatarul este de acord în mod expres cu faptul că aplicarea prezentului articol nu îl obligă pe Locator la plata niciunei despăgubiri sau a oricărei alte sume, cu orice titlu, către Locatar. Locatarul declara recunoaște și acceptă în mod expres drepturile Locatorului stipulate în prezentul Articol 7.28.

8. Garanția

8.1. În vederea garantării îndeplinirii oricăror și tuturor obligațiilor Locatarului rezultând din prezentul Contract (incluzând dar fără a se limita la obligația de plată a Chiriei, a Utilităților, a oricăror alte sume cu orice titlu prevăzute de prezentul Contract, obligația de a despăgubi pe Locator pentru orice prejudicii suferite de acesta în legătură cu neîndeplinirea sau îndeplinirea cu întârziere a obligațiilor asumate de Locatar potrivit prezentului Contract sau obligația de a restitui Locatorului orice sume cheltuite de acesta din urmă în vederea îndeplinirii pe costul Locatarului a oricăror obligații pe care acesta din urmă nu le-a îndeplinit), Locatarul va furniza Locatorului o garanție care se va constitui, alternativ, fie sub forma unei scrisori de garanție bancară, fie sub forma unui depozit bancar, în conformitate cu prevederile prezentului Articol 8 („**Garanția**"), în termen de maximum 10 (zece) zile de la data semnării prezentului Contract, însă în niciun caz mai târziu de Data Predării Spațiului către Locatar.

8.2. Scrisoarea de garanție bancară va trebui să fie irevocabilă, necondiționată, liber transmisibilă către terți, plătibilă la prima cerere și în forma acceptată în prealabil de către Locator, emisă în favoarea Locatorului sau a unei terțe părți indicate de către Locator, pentru suma prevăzută la Articolul 8.4 de mai jos. Scrisoarea de garanție bancară va fi emisă substanțial în forma atașată ca **Anexa nr. 2** la Contract și va fi pusă la dispoziția Locatorului în original.

8.3. Depozitul bancar se va constitui prin plata de către Locatar, în RON, în contul Locatorului nr. RO56BRDE450SV62135204500 deschis la BRD GSG SMCC, a sumei prevăzută la Articolul 8.4 de mai jos. Depozitul nu va fi purtător de dobândă în favoarea Locatarului.

8.4. Garanția este stabilită de Părți la o valoare echivalentă cu valoarea **a 3 (trei) luni de Chirie Fixă**, după cum aceasta este datorată și poate fi modificată la anumite intervale de timp conform Contractului, incluzând și TVA-ul aferent.

8.5. Valabilitatea Garanției, sub oricare dintre cele două forme, va fi menținuta pe întreaga Durată a Contractului plus încă 3 (trei) luni de la data încetării acestuia, indiferent de motivul încetării, dar

nu mai puţin de 3 (trei) luni de la momentul îndeplinirii tuturor obligaţiilor şi răspunderilor Locatarului rezultate din prezentul Contract.

8.6. Dacă Garanţia este constituită pentru o perioadă mai scurtă decât cea indicată în Articolul 8.5 de mai sus, Locatarul va furniza Locatorului o nouă Garanţie, însemnând constituirea unui nou depozit bancar sau punerea la dispoziţia Locatorului a unei noi scrisori de garanţie bancară, sau a prelungirii celei iniţiale, în original, cu cel puţin 30 (treizeci) de zile înainte de expirarea Garanţiei iniţiale, în aceiaşi termeni şi condiţii cu cele anterior menţionate.

8.7. În cazul în care Locatarul nu pune la dispoziţia Locatorului o nouă scrisoare de garanţie bancară sau prelungirea celei iniţiale până în a 30-a zi înainte de data la care expiră, Locatorul va avea dreptul de a executa întreaga scrisoare de garanţie bancară la data respectivă şi de a o păstra ca un depozit de garanţie ce va fi restituit Locatarului după data furnizării de către Locatar a unei noi scrisori de garanţie bancară, cu respectarea termenilor şi în condiţiile prezentului Contract.

8.8. Dacă, oricând pe parcursul Duratei Contractului, valoarea Garanţiei constituite devine inferioară valorii prevăzute de Articolul 8.4 (de exemplu, în cazul în care Chiria este majorată sau indexată) Locatarul va reîntregi/actualiza Garanţia la valoarea sa integrală, în termen de 10 (zece) zile de la data la care Garanţia a scăzut sub valoarea prevăzută de Articolul 8.4, indiferent dacă Locatorul a notificat sau nu Locatarul în acest sens.

8.9. Dacă, oricând pe parcursul Duratei Contractului, Locatorul execută Garanţia, în tot sau în parte, Locatarul este obligat sa reîntregească Garanţia sau să constituie o nouă Garanţie în favoarea Locatorului, în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data primirii de către Locatar a cererii scrise transmise de Locator în acest sens.

8.10. După expirarea termenului de 3 (trei) luni de la încetarea prezentului Contract, dar nu mai devreme de 3 (trei) luni de la momentul îndeplinirii tuturor obligaţiilor şi răspunderilor Locatarului rezultate din prezentul Contract, Locatorul va returna Locatarului originalul scrisorii de garanţie bancară sau, după caz, depozitul.

8.11. În caz de neîndeplinire de către Locatar, în condiţiile anterior menţionate, a obligaţiei de constituire a Garanţiei şi/sau a obligaţiei de menţinere a Garanţiei la valoarea prevăzută în prezentul Articol 8, Locatorul va fi îndreptăţit să ia următoarele măsuri:

(a) să refuze predarea Spaţiului către Locatar, până la momentul punerii la dispoziţia Locatorului a Garanţiei în condiţiile Contractului (dacă Spaţiul nu a fost încă predat Locatarului); şi/sau

(b) să aplice o penalitate contractuală în cuantum de 1/30 din Chiria Fixă lunară pe fiecare zi de întârziere, până la îndeplinirea obligaţiei de punere la dispoziţia Locatorului a Garanţiei în valoarea sa integrală; şi/sau

(c) să reţină şi să afecteze orice plată efectuată de Locatar, indiferent de destinaţia acesteia indicată de Locatar prin documentele de transfer, în contul unui depozit de garanţie constituit de Locator în acest sens. După remiterea Garanţiei în formele prevăzute de Contract, sau suplimentarea de către Locatar a valorii Garanţiei până la concurenţa valorii prevăzute în Articolul 8.4 de mai sus, sau după expirarea termenului de 3 (trei) luni de la încetarea prezentului Contract, dar nu mai devreme de 3 (trei) luni de la momentul îndeplinirii tuturor obligaţiilor şi răspunderilor Locatarului rezultate din prezentul Contract, Locatorul va restitui Locatarului sumele reţinute în depozitul de garanţie.

Măsurile prevăzute la punctele (a), (b) şi (c) vor putea fi putea fi luate de către Locator în mod concomitent, dacă acesta va considera astfel de cuviinţă.

9. Asigurările Locatarului

9.1. Locatarul va încheia şi va menţine valabilă pe toată Durata Contractului, pe propria cheltuială, o asigurare pentru întreruperea activităţii, precum şi o asigurare de răspundere civilă faţă de terţi pentru toate riscurile aferente oricăror pretenţii ale terţilor, care apar sau ar putea apărea urmare a vătămării fizice, pierderii sau deteriorării proprietăţii. Contractele de asigurare de răspundere civilă pe care Locatarul trebuie să le încheie cu asigurătorul vor acoperi toate riscurile ce pot apărea din sau în legătură cu activităţile desfăşurate de Locatar în Centrul Comercial, în cadrul sau în afara Spaţiului. Valoarea acestei asigurări nu va putea fi mai mică de **10.000 Euro.**

Locatorul nu va fi responsabil pentru vătămarea niciunei persoane sau pentru pierderea sau prejudicierea vreunei proprietăţi (inclusiv proprietatea Locatarului) survenite în sau în jurul Spaţiului din orice cauză posibilă direct sau indirect legată de activitatea Locatarului. Ca o parte importantă a obligaţiilor către Locator, Locatarul îşi asumă, prin prezentul, toate riscurile legate de deteriorarea proprietăţii sau vătămarea persoanelor în Spaţiu sau în vecinătatea Spaţiului din orice cauze legate direct sau indirect de activitatea Locatarului, cu excepţia cazurilor de Forţă Majoră, Locatarul renunţând prin prezentul articol la orice pretenţii împotriva Locatorului legate de acestea. Locatorul, angajaţii şi agenţii acestuia nu vor fi răspunzători pentru nicio pierdere sau vătămare suferite de persoane sau bunuri rezultând din incendiu, explozie, gaz, electricitate, sau din orice altă cauză de orice natură legată direct sau indirect de activitatea Locatarului.

Locatarul îl va notifica deîndată pe Locator cu privire la orice eventuale victime sau accidente produse în Spaţiu sau în vecinătatea Spaţiului, obligându-se să ia toate măsurile necesare pentru limitarea efectelor şi consecinţelor unor astfel de situaţii. Locatarul recunoaşte şi acceptă în mod expres drepturile Locatorului stipulate în prezentul articol.

9.2. Locatarul va contracta şi va menţine valabilă pe întreaga Durată a Contractului, pe cheltuiala proprie, o asigurare pentru daunele cauzate proprietăţii, contra tuturor riscurilor, pentru acoperirea pierderilor sau daunelor aduse bunurilor pe care Locatarul le deţine, le posedă, le închiriază, le administrează, le deţine în garanţie sau le controlează. Asigurarea Locatarului încheiată cu asigurătorul va cuprinde şi toate bunurile mobile, toate dotările, echipamentele, instalaţiile montate în Spaţiu. Contractul de asigurare menţionat mai sus va avea o sumă asigurată de cel puţin **10.000 Euro** şi va acoperi, însă nu se va limita, la următoarele riscuri:

(a) incendiu, explozie, fulger, prăbuşiri ale avioanelor (inclusiv costurile contractate pentru colectarea/transportul molozului şi ruinelor);

(b) inundaţii, furtuni, scurgeri de apă în cadrul Spaţiului sau ale instalaţiei de încălzire-răcire din cadrul Spaţiului;

(c) cutremur;

(d) tulburări politice şi acte teroriste;

(e) furt, vandalism;

(f) spargerea ferestrelor din exterior şi a oglinzilor;

(g) scurt-circuite;

(h) alte riscuri aplicabile care pot fi contractate în legătură cu sau pot deriva din activitățile desfășurate în Spațiu de către Locatar.

Locatarul va menține asigurarea pe întreaga Durată a Contractului pentru costurile de înlocuire totală a acestor elemente asigurate și Locatarul se angajează să cheltuie orice astfel de sume din asigurare pentru înlocuirea unor astfel de bunuri și pentru a remedia orice astfel daune aduse Spațiului.

9.3. Locatarul va comunica Locatorului copii ale polițelor de asigurare menționate la Articolele 9.1 și 9.2 cel mai târziu la Data Deschiderii. Neîndeplinirea acestei obligații dă dreptul Locatorului de a interzice Locatarului să deschidă Spațiul pentru public.

9.4. În cazul apariției oricărui eveniment ce poate afecta sau reclama oricare dintre polițele de asigurare menționate anterior, Locatarul se obligă să trimită imediat o notificare scrisă Locatorului, aducându-i la cunoștință acestuia din urmă toate elementele în legătură cu evenimentul produs și pagubele generate. Concomitent cu furnizarea polițelor de asigurare menționate la Articolele 9.1 și 9.2, Locatarul va furniza Locatorului și o declarație a asigurătorului Locatarului în sensul aprobării prevederilor prezentului articol.

9.5. În cazul în care Locatarul nu furnizează Locatorului copiile documentelor de asigurare sau declarația asigurătorului în termenul prevăzut la Articolul 9.3, Locatarul va plăti Locatorului o penalitate de 1/30 din Chiria lunară pe fiecare zi de întârziere, la cursul de schimb EUR/RON publicat de Banca Națională a României și valabil la data aplicării penalității.

10. Cesiunea și subînchiriere

10.1. Locatarul nu are dreptul de a cesiona prezentul Contract și nici dreptul de a cesiona, în tot sau în parte, drepturile dobândite sau obligațiile asumate prin prezentul Contract, fără aprobarea prealabilă scrisă a Locatorului și fără achitarea integrală a tuturor obligațiilor asumate prin prezentul Contract.

10.2. Locatarul nu va subînchiria Spațiul, nici total, nici parțial, și nu va împărți cu altcineva, sub nicio formă, dreptul său de folosință asupra Spațiului, fără acordul prealabil scris al Locatorului.

10.3. Locatarul va notifica prompt în scris Locatorul cu privire la orice modificare legată de structura acționariatului Locatarului, în special cu privire la transferul total sau parțial către o terță parte a părților sociale sau acțiunilor având ca rezultat dobândirea de către terț a cel puțin 50% din capitalul social al Locatarului.

10.4. Locatorul poate cesiona, nova sau transfera în orice mod, oricare și toate drepturile și obligațiile sale rezultând din prezentul Contract către orice terț, iar Locatarul declară în mod expres că este de acord cu orice astfel de transfer și că acceptă aceasta prevedere.

10.5. Prezentul Contract va rămâne valabil, în aceiași termeni și condiții, în cazul în care o parte sau întregul drept de proprietate/drept de folosință asupra Centrului Comercial este transferat în orice mod unui terț printr-un act sau contract încheiat de Locator. Locatorul se obligă să îl notifice pe Locatar în legătură cu un astfel de transfer. În acest caz, Locatarul se obligă să semneze, la cerere, orice documente și să încheie orice contracte ar fi necesare pentru ca orice cesiune, novație sau transfer efectuate de Locator să își producă în totalitate efectele.

11. Încetarea Contractului

11.1. Prezentul Contract încetează prin oricare dintre următoarele modalităţi:

11.1.1. prin ajungere la termen, dacă Părţile nu convin prelungirea lui prin act adiţional semnat de ambele Părţi;

11.1.2. prin acordul comun de voinţă al Părţilor, exprimat în scris;

11.1.3. prin denunţare unilaterală de către Locator, printr-o simplă notificare scrisă transmisă Locatarului în acest sens cu 30 de zile anterior datei la care denunţarea îşi va produce efectele, fără nicio altă formalitate. Părţile stabilesc în mod expres faptul că exercitarea de către Locator a dreptului de denunţare unilaterală reglementat de prezentul articol nu îl îndreptăţeşte pe Locatar să primească nicio penalitate, compensaţie, daună sau alte sume, cu orice titlu, ca urmare a denunţării. Locatarul declară în mod expres că înţelege şi acceptă prevederile prezentului articol.

11.1.4. prin rezilierea sa de către una dintre Părţi, în cazurile şi condiţiile reglementate de Contract, pentru neîndeplinirea culpabilă a obligaţiilor asumate de cealaltă Parte.

11.2. Dacă Locatarul încalcă orice obligaţii asumate prin prezentul Contract (inclusiv dar fără a se limita la obligaţiile prevăzute în Articolele 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 şi 10), cu excepţia cazului în care prezentul Contract prevede altfel, Locatorul va putea rezilia unilateral prezentul Contract printr-o simplă notificare scrisă comunicată Locatarului, fără intervenţia instanţelor judecătoreşti şi fără nicio altă formalitate, dacă o astfel de încălcare este în formă continuată sau dacă încălcarea nu este remediată într-un interval de maxim 7 (şapte) zile calendaristice de la notificarea scrisă susmenţionată a Locatorului (termenul de 7 zile calendaristice stipulat de prezentul articol având valoarea unei puneri în întârziere). În acest caz, rezilierea va opera începând cu cea de-a 8-a zi de la comunicarea notificării scrise a Locatorului menţionată mai sus.

11.3. În cazul în care prezentul Contract încetează din culpa Locatarului sau în cazul în care Locatarul părăseşte / abandonează Spaţiul fără acordul scris al Locatorului înainte de expirarea Duratei, Locatarul se obligă să achite cu titlu de clauză penală, contravaloarea Chiriei pentru tot restul Duratei Contractului (calculate de la momentul încetării sau, după caz, de la momentul părăsirii/abandonării Spaţiului şi până la momentul la care Contractul ar fi încetat sau, după caz, încetează prin expirarea Duratei), fără ca această perioadă să poată depăşi 12 (doisprezece) luni. Valoarea în RON a clauzei penale se va calcula pe baza cursului de schimb EUR/RON publicat de Banca Naţională a României şi valabil în ziua încetării sau, după caz, în ziua părăsirii/abandonării Spaţiului. În caz de părăsire sau abandonare a Spaţiului, Locatarul nu are dreptul de a se reîntoarce în Spaţiu fără acordul prealabil scris al Locatorului. Se consideră abandonare/părăsire a Spaţiului şi încălcarea de către Locatar obligaţiei de a asigura continuitatea operării şi funcţionării Spaţiului pentru o durată de 2 zile. Penalitatea prevăzută mai sus nu limitează dreptul Locatorului de a solicita despăgubiri suplimentare pentru acoperirea integrală a prejudiciilor suferite de Locator şi nici dreptul Locatorului de a încasa alte creanţe născute în sarcina Locatarului ca urmare a derulării prezentului Contract.

12. Răspunderea contractuală

12.1. În cazul în care Locatarul îşi încalcă oricare dintre obligaţiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract (exceptând obligaţiile de plată), acesta va plăti Locatorului, cu titlu de penalitate, o sumă de 1% din Chiria lunară, stabilită pe fiecare zi de încălcare, până la remedierea integrală a încălcării

conform prevederilor prezentului Contract sau conform instrucțiunilor Locatorului. Penalitatea reglementată de prezentul articol nu se aplica în următoarele cazuri:

(a) dacă pentru respectiva încălcare este reglementată în mod expres, prin prezentul Contract, o altă penalitate, caz în care se va aplica penalitatea expres reglementată;

(b) dacă, urmare a unei notificări de remediere din partea Locatorului, Locatarul remediază încălcarea în termenul pus în vedere de către Locator în mod rezonabil, în funcție de natura încălcării și de consecințele acesteia, fiind prevăzut că termenul anterior menționat nu va fi în nici un caz mai mare de 5 (cinci) zile calendaristice de la primirea de către Locatar a notificării de remediere.

12.2. Locatarul declară și acceptă în mod expres faptul că Locatorul nu poate fi ținut răspunzător și nu poate fi chemat să execute o pretenție a Locatarului care decurge sau are legătură cu pierderea/diminuarea profitului, cu alte pierderi financiare ori cu daune indirecte cauzate de evoluția pieței.

12.3. **Dreptul de retenție al Locatorului.** Toate bunurile, stocurile de marfă, echipamentele și dotările instalate în Spațiu de către Locatar, prezente și viitoare, fac obiectul dreptului de retenție al Locatorului constituit în mod expres prin prezentul Contract de către Locatar în favoarea Locatorului, acesta din urmă având un drept de retenție asupra acestor bunuri, atâta vreme cât Locatarul nu își execută integral obligațiile izvorâte din prezentul Contract. Activitatea comercială desfășurată de Locatar în Spațiu nu va fi influențată sau limitată în vreun fel de existența în favoarea Locatorului a drepturilor constituite prin prezentul articol atâta vreme cât Locatarul își îndeplinește integral obligațiile contractuale și nu aduce prejudicii de orice natură Locatorului. Locatorul are dreptul, iar Locatarul se angajează să întreprindă orice demersuri ar fi necesare, pentru înregistrarea prezentului Contract, a dreptului de retenție aparținând Locatorului, în Arhiva Electronică a Garanțiilor Reale Mobiliare.

13. Forța Majoră

13.1. Părțile nu vor răspunde una față de cealaltă de încălcarea prezentului Contract, dacă o astfel de încălcare este rezultatul unui eveniment de Forță Majoră (astfel cum acesta este definit de Codul Civil), cu condiția ca Partea afectată de un astfel de eveniment să-și fi îndeplinit obligațiile scadente, asumate prin prezentul Contract, nefiind caz de Forță Majoră situația în care, în absența neîndeplinirii obligațiilor, o astfel de circumstanță nu ar fi apărut. Pentru ca Forța Majoră să producă efecte exoneratoare, este necesar ca Partea care invocă Forța Majoră, certificată de CCIR sau alt organism abilitat, să o aducă la cunoștința celeilalte Părți în scris, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare.

13.2. Dacă un caz de Forță Majora se prelungește pe o perioadă mai mare de o lună de la data la care Locatorul a fost informat de către Locatar, împiedicând Locatarul să își exercite obligațiile, Locatorul are dreptul: (1) fie de a considera prezentul Contract încetat de plin drept, transmițând Locatarului o simplă notificare scrisă, cu efect imediat, în acest sens, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate la expirarea acestei luni; (2) fie de a remedia daunele și de a reduce Chiria/scuti Locatarul de plata Chiriei, proporțional cu suprafața Spațiului care nu poate fi utilizată, până la momentul remedierii daunelor. Dacă Locatorul alege să remedieze daunele Spațiului, acesta va fi readus în starea inițială de la începutul Duratei Contractului, ținând cont de uzura normală. Locatorul nu va fi însă răspunzător pentru întreruperile activității Locatarului sau pentru deteriorarea sau schimbarea sau repararea oricăror bunuri ale acestuia (inclusiv produse, stocuri,

echipamente, podele, mobilier şi alte articole din cadrul Spaţiului), echipamente contractate sau închiriate de către Locatar, instalate în Spaţiu de către sau pentru acesta.

13.3. Cazul fortuit, astfel cum e definit de lege, nu reprezintă cauza exoneratoare de răspundere a Locatarului.

14. Restituirea Spaţiului

14.1. La încetarea din orice motive a Contractului, Locatorul are dreptul de a decide dacă şi în ce măsură va reţine lucrările, echipamentele, îmbunătăţirile şi investiţiile efectuate de Locatar în Spaţiu, având dreptul de a alege între următoarele opţiuni: fie (a) Locatarul va preda Locatorului Spaţiul în starea sa iniţială, aşa cum a fost predat Locatarului de către Locator, iar Locatarul va răspunde pentru aducerea Spaţiului la starea iniţială a acestuia, pe cheltuiala sa, în termenul pus în vedere de către Locator; fie (b) Locatarul va preda Locatorului Spaţiul în starea care urmează a fi determinată şi indicată de către Locator, acesta urmând a indica acele lucrări, echipamente, îmbunătăţiri şi investiţii efectuate de Locatar care vor fi reţinute de Locator. Locatorul nu poate fi obligat în nicio situaţie să achite Locatarului nicio sumă, cu niciun titlu, pentru lucrările, echipamentele, îmbunătăţirile şi investiţiile efectuate de Locatar şi reţinute de Locator, toate acestea devenind proprietatea Locatorului, potrivit voinţei Părţilor, prin accesiune, începând cu data încetării Contractului din orice motive. Locatarul recunoaşte şi acceptă în mod expres prevederile prezentului articol.

14.2. În termen de 3 (trei) zile de la încetarea din orice motiv a prezentului Contract, Locatarul are obligaţia de a restitui către Locator Spaţiul, eliberat de stocul de marfă şi celelalte bunuri mobile (dacă Locatorul nu decide să-şi exercite dreptul de retenţie reglementat de prezentul Contract), într-o stare bună, fără deteriorări, exceptând uzura normală. Prevederile Articolului 14.1 se vor aplica în mod corespunzător. Spaţiul se consideră eliberat doar în cazul unei eliberări integrale şi doar în cazul în care starea Spaţiului este cea prevăzută mai sus. Eliberarea şi predarea Spaţiului în termenul reglementat de prezentul articol se face fără nicio notificare din partea Locatorului şi fără nicio altă formalitate. În cazul în care Locatarul nu procedează la eliberarea şi predarea Spaţiului potrivit prezentului articol, Locatorul va avea dreptul să evacueze Locatarul din Spaţiu cu efect imediat prin orice mijloace prevăzute de lege (inclusiv prin procedură de urgenţă), fără nicio procedură prealabilă sau respectarea vreunei formalităţi sau transmiterea vreunei notificări în acest sens (Locatarul renunţând la procedura de notificare prevăzută de art. 1038 din Codul de Procedură Civilă şi recunoscând dreptul Locatorului de a aplica imediat procedura reglementată de Capitolul II din Titlul XI din Codul de Procedură Civilă), Locatarul consimţind în mod expres prin prezentul Contract asupra fiecărei şi a tuturor procedurilor, formalităţilor şi renunţărilor detaliate în prezentul articol. De asemenea, în cazul în care Locatarul nu procedează la eliberarea şi predarea Spaţiului potrivit prezentului articol, Locatorul va avea dreptul, la alegerea sa exclusivă:

(a) fie de a proceda la vânzarea tuturor bunurilor mobile existente în Spaţiu, caz în care Părţile consimt ca sumele obţinute să fie reţinute de către Locator cu titlu de despăgubiri pentru acoperirea (chiar şi parţială) prejudiciului suferit ca urmare a neîndeplinirii obligaţiei Locatarului de eliberare şi predare a Spaţiului;

(b) fie să încredinţeze bunurile spre depozitare unui tert, caz în care Locatarul va suporta toate cheltuielile făcute cu depozitarea, precum şi toate cheltuielile aferente executării silite;

(c) fie de a urma procedurile legale de executare silită, caz în care Locatarul va suporta de asemenea toate costurile aferente.

14.3. Locatarul are obligaţia de a plăti Locatorului, pentru perioada prevăzută la Articolul 14.2 sau convenită în alt mod cu Locatorul în scris, o compensaţie financiară egală cu o treime din Chiria ajustată, pentru fiecare zi a perioadei respective. Compensaţia financiară va fi datorată şi plătibilă de către Locatar pe baza facturii emise de Locator, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la primirea facturii.

14.4. În situaţia în care Locatarul continuă să ocupe Spaţiul după expirarea Duratei sau după data când Contractul încetează în orice alt fel, fără aprobarea scrisă a Locatorului şi fără niciun alt angajament scris, Locatarul va avea obligaţia de a plăti Locatorului, cu titlu de clauza penală pentru această ocupare temporară şi fără titlu, începând cu a 4-a zi calendaristică de la expirarea/încetarea Contractului, o sumă egală cu de cinci ori contravaloarea Chiriei, proporţional cu numărul de zile cât durează ocuparea. Pentru calculul penalităţii, luna se va considera de 30 (treizeci) de zile calendaristice. O astfel de ocupare temporară nu are valoarea unei noi locaţiuni şi nu conduce la naşterea unor noi obligaţii în sarcina Locatorului sau la continuarea respectării obligaţiilor asumate de Locator prin prezentul Contract. Locatarul nu are dreptul de a invoca tacita relocaţiune şi declară în mod expres că recunoaşte şi acceptă această prevedere.

14.5. La momentul predării Spaţiului către Locator, Părţile vor semna un proces-verbal în care se va consemna în detaliu starea Spaţiului, eventual termenul până la care Spaţiul trebuie readus la starea iniţială de către Locatar, sau până la care anumite lucrări/bunuri ale Locatarului urmează a fi îndepărtate de acesta.

14.6. Locatarul va efectua pe propriile cheltuieli şi riscuri, toate lucrările şi reparaţiile pentru aducerea Spaţiului la starea corespunzătoare în vederea predării acestuia înapoi către Locator. Dacă Locatarul nu va efectua lucrările şi reparaţiile în termenul stabilit potrivit articolului de mai sus, Locatorul le poate efectua pe cheltuiala Locatarului, fără nicio formalitate suplimentară şi fără intervenţia instanţelor. În cazul acesta, Locatarul va rambursa Locatorului toate costurile şi cheltuielile suportate de Locator, până la data indicată în factura emisă de Locator Locatarului în acest sens.

15. Confidenţialitate

Părţile vor păstra conţinutul prezentului Contract confidenţial. Locatarul nu va permite accesul la prezentul Contract şi nici nu va dezvălui conţinutul acestuia, sau orice secrete de afaceri, care sunt considerate de către Locator importante şi trebuie păstrate confidenţiale pentru a proteja interesele de afaceri ale Locatorului, niciunui terţ, fără aprobarea prealabilă scrisă a Locatorului, cu excepţia cazului şi în măsura în care se cere astfel prin lege sau este necesar în scopul implementării prezentului Contract. Orice dezvăluire a acestor informaţii se va considera o violare a secretului de afaceri. Părţile se angajează să se abţină să facă anunţuri în presă sau orice alt anunţ public, sau să critice sau să facă orice comentariu despre cealaltă Parte. Părţile vor lua toate măsurile rezonabile pentru a asigura că personalul lor va respecta prevederile prezentului Articol 15.

16. Notificări

16.1. Cu excepţia cazurilor în care prezentul Contract prevede în mod expres altfel, toate notificările, scrisorile, solicitările sau orice alte comunicări ce se vor face în baza prezentului Contract vor fi efectuate în scris, vor fi transmise personal, prin scrisoare recomandată (cu confirmare de primire), prin curier (cu confirmare de primire) sau prin fax (cu raport de transmitere) şi vor fi considerate primite la data menţionată în confirmarea scrisă a destinatarului, dacă au fost predate personal,

efectuate în scris, vor fi transmise personal, prin scrisoare recomandată (cu confirmare de primire), prin curier (cu confirmare de primire) sau prin fax (cu raport de transmitere) şi vor fi considerate primite la data menţionată în confirmarea scrisă a destinatarului, dacă au fost predate personal, pe ordinul poştal/pe confirmarea de primire, dacă au fost transmise prin poştă/curier, sau la data menţionată pe raportul de confirmare generat de fax, dacă au fost transmise pe fax.

16.2. În cazul în care intervin modificări privind adresa de corespondenţă sau numerele de fax, Părţile se obligă să îşi aducă la cunoştinţă în scris aceste modificări. În caz contrar, orice comunicare făcută la adresele şi numerele de fax specificate în prezentul Articol 16 va fi considerată primită.

16.3. Datele de corespondenţă ale Părţilor (până la notificarea schimbării acestora transmisă în conformitate cu Articolul 16.2) sunt următoarele:

Pentru Locator:

Adresa: Bucureşti, Sector 1, B-dul Iancu de Hunedoara, Nr. 48, Cladirea de Birouri "Cristal Tower", etaj 14

Telefon: [redacted]

Email: [redacted]

În atenţia: Dept. Leasing

Pentru Locatar:

Adresa: Bucureşti, Sector3, Sfânta Vineri, Nr.32

Telefon: 0213411760

Email: [redacted]

În atenţia: Ilie Petre Iulian - Director General

16.4. Comunicarea facturilor

16.4.1. Prin derogare de la prevederile Articolului 16.1, Locatorul are dreptul, iar Locatarul acceptă în mod expres acest drept, de a comunica prin mijloace electronice, respectiv e-mail, toate facturile emise de Locator în baza Contractului. Această modalitate de comunicare nu exclude posibilitatea şi dreptul Locatorului de a face comunicările şi prin alte mijloace, astfel cum acestea sunt prevăzute în Contract.

16.4.2. Adresele de e-mail utilizate de Locator pentru comunicarea electronică a facturilor sunt următoarele:

Pentru Locator: [redacted]

Pentru Locatar: [redacted]

Comunicarea se va efectua de la adresele de e-mail indicate, precum şi, în ceea ce priveşte Locatorul, de la orice altă adresă având domeniul ***nhood.com*** sau ***auchan.ro.***

16.4.3. Facturile se vor comunica la adresa(adresele) de e-mail aparţinând Locatarului, astfel cum sunt indicate în Articolul 16.4.2 de mai sus. Locatarul se obligă să aducă la cunoştinţa Locatorului orice modificare/schimbare intervenită cu privire la adresa electronică de corespondenţă, sub sancţiunea inopozabilităţii.

Locatarului este considerată de Părți ca valabil efectuată în ziua în care mesajul/e-mailul a fost expediat de către Locator.

16.4.5. În situația în care, până la scadențele din fiecare lună conform prezentului Contract, Locatarul nu primește una sau mai multe dintre facturile ce corespund obligațiilor sale de plată născute din Contract, sau dacă intervine orice alt incident care nu permite Locatarului să vizualizeze conținutul facturilor transmise de Locator, Locatarul va aduce la cunoștința Locatorului aceste aspecte în mod neîntârziat, dar cel mai târziu la datele de scadență reglementate de Contract. În absența unor astfel de informări din partea Locatarului, se prezumă în mod absolut faptul că facturile au fost comunicate în mod valabil și că au fost primite de Locatar.

16.4.6. Părțile declară că adresele de e-mail menționate în Articolul 16.4.2 îndeplinesc garanții suficiente pentru a face deplină credință în privința conținuturilor mesajelor/comunicărilor și a persoanelor de la care emană/cărora li se adresează. Orice informație/situație de contrafacere/uzurpare etc., de natură să pună în pericol siguranța și certitudinea comunicărilor va fi imediat adusă la cunoștința celeilalte Părți.

16.4.7. Părțile declară în mod expres că orice comunicare efectuată în condițiile prezentului articol are valoare probatorie necesară și suficientă, Locatarul neputând contesta caracterul cert, lichid și exigibil al creanțelor constatate prin facturile astfel comunicate, motivat de lipsa unei comunicări valabile.

17. Dispoziții finale

17.1. Orice modificări la prezentul Contract, vor fi efectuate în scris, printr-un act adițional semnat de ambele Părți.

17.2. Prezentul Contract va fi interpretat și înțeles în conformitate cu legile din România.

17.3. Toate litigiile rezultate, cauzate sau potențial cauzate în legătură cu prezentul Contract, în cursul executării prezentului Contract și/sau după încetarea acestuia, vor fi soluționate prin negocieri. În cazul în care nu se ajunge la o soluție amiabilă, neînțelegerile/litigiile și disputele care apar din sau sunt în legătură cu prezentul Contract, vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente material din București de la sediul Locatorului. Părțile declară în mod expres că recunosc și acceptă această competență.

17.4. Locatarul declară în mod expres că își asumă riscul schimbării împrejurărilor (economice sau de altă natură) existente la data semnării prezentului Contract și că nu va invoca schimbarea acestor împrejurări drept motiv de adaptare a Contractului sau de încetare a acestuia.

17.5. Dacă oricare din prevederile prezentului Contract este sau devine invalidă, nulă, ilegală sau nu poate fi pusă în aplicare, în tot sau în parte, restul prevederilor Contractului vor rămâne în vigoare, nemodificate, iar Părțile se vor întâlni cât de curând posibil și cu bună-credință pentru a conveni asupra acceptării unor prevederi contractuale echivalente sau cât mai apropiate de scopul Contractului și care să aibă un efect economic echivalent.

17.6. Neexercitarea sau exercitarea parțială sau cu întârziere de către Locator a oricărora dintre drepturile pe care le are în temeiul prezentului Contract nu se va interpreta ca o renunțare, sau nu va împiedica exercitarea ulterioară a unor astfel de drepturi.

17.7. Orice referire din prezentul Contract la noțiunea de „zi", va fi considerată zi calendaristică, dacă nu se prevede în mod expres altfel.

17.8. Fiecare dintre Părţi declară în mod expres că a citit şi a înţeles toate prevederile prezentului Contract, care reprezintă acordul de voinţă al Părţilor, obţinut în urma unei negocieri cu bună-credinţă, şi declară că prin semnarea Contractului este de acord cu toate prevederile sale, inclusiv cu acele prevederi care, în lumina prevederilor art. 1203 din Codul Civil, ar putea fi considerate clauze neuzuale.

17.9. Prezentul Contract reprezintă întregul acord dintre Părţi cu privire la obiectul acestui Contract, care înlocuieşte orice alte contracte, negocieri, scrisori de intenţie, oferte şi declaraţii anterioare.

17.10. Următoarele Anexe fac parte integrantă din prezentul Contract:

Anexa nr. 1 – Planul Spațiului;

Anexa nr. 2 – Forma Scrisorii de Garanţie Bancară;

Anexa nr. 3 – Regulamentul Intern;

Anexa nr. 4 – Nu se aplică;

Anexa nr. 5 – Protecția Datelor cu Caracter Personal;

17.11. Contractul intră în vigoare la data semnării de către Părţi.

17.12. **Locatarul declară că a luat la cunoştinţă şi se obligă să se conformeze prevederilor Codului de Conduita. Etică in afaceri si cu partenerii al Locatorului, disponibil la https://nhood.ro/doaptule/2022/08/Codul-de-conduita.-Etica-in-afaceri.-NHOOD-1.pdf.**

Prezentul Contract a fost încheiat în (trei) exemplare originale, 2 (două) exemplare originale pentru Locator şi 1 (unul) pentru Locatar.

Locator

CEETRUS ROMÂNIA S.R.L.

[redacted]

Locatar

DIRECTIA GENERALĂ IMPOZITE ŞI TAXE LOCALE SECTOR 3

[redacted]

SERVICIUL JURIDIC SI CITIRI FISCALE,

[redacted]

SERVICIUL ECONOMIC,

[redacted]

CONTROL PREVENTIV,

SERVICIUL GESTIUNE AMENZI, DOSARE FISCALE, ACHIZITII SI LOGISTICĂ,

[redacted]