

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. 44508/01.04.2013

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

SC EVEREST INVESTITII SI CONSULTANTA SRL, societate comerciala de drept comun, avand sediul social in Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 53, etaj 1, camera 17, sector 1, Bucuresti, Romania, inmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. de ordine J40/2777/2005, C.U.I. RO _____, Cont in lei nr. RO _____, deschis la Banca Romaneasca-Sucursala Union, reprezentata de Dl. Nimrod Ben Ami, Administrator, in calitate de **LOCATOR**;

si

SC CITY PARK MANAGEMENT S.R.L., societate comerciala de drept roman, avand sediul in str. Ion Ionescu de la Brad nr. 53, etajul 1, camera 10, sector 1, Bucuresti, Romania, inmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. de ordine J40/10037/2006, C.U.I. _____, Cont in lei nr. _____, deschis la Banca Romaneasca-Sucursala Union, reprezentata de Dl. Sorin Scintei- Administrator, in calitate de **Societate de Management**

si

MUNICIPIUL CONSTANTA, cu sediul în Constanta, bd. Tomis nr. 51, judet Constanta, având cod de identificare fiscală 4785631, telefon 0241/488.105, fax 0241/488.195, reprezentat prin Primar Radu Stefan Mazare, în calitate de **LOCATAR**;

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea dispozițiilor art. 1777-1823 Cod civil

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului îl constituie inchirierea unui spatiu administrativ, compus din trei spatii identificate cu nr. (312-315-316), (310,310A) si 321, (denumite in continuare in mod colectiv "Spatiul") pentru desfasurarea activitatii "Centrului de Informare Cetateni pentru Relatii cu publicul" si a "Serviciului Public Comunitar de

Evidenta a Persoanelor”, in suprafata totala de 406 mp, fiind situat la nivelul Sky al Centrului Comercial City Park Mall of Constanta, din Constanta, b-dul Alexandru Lapusneanu nr. 116 C, astfel cum reiese din Anexa 1 la prezentul contract.

2.2 Locatarul se obliga prin prezentul sa nu utilizeze si sa nu permita utilizarea spatiului in totalitate sau partial, in niciun alt scop decat cel mentionat mai sus.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata contractului este de 4 ani si curge de la data de 01.04.2013 pana la data de 01.04. 2017.

3.2 Contractul poate fi prelungit cu acordul partilor, prin act additional, in baza unei solicitari scrise a Locatarului transmisa Locatorului cu 60 zile inainte de expirarea contractului.

3.3 Durata contractului se prelungeste de drept cu perioadele de timp in care, din cauza de forta majora, executarea sa este suspendata.

3.4. Locatarul va prelua Spatiul, in baza unor procese verbale de predare-primire, care vor fi atasate prezentului contract ca Anexa 2, semnate de catre parti, in conformitate cu prevederile caietului de sarcini, ocazie cu care partile vor consemna si indexul contoarelor de energie electrica existente in Spatiu.

IV. PRETUL CONTRACTULUI

4.1. Chiria totala pentru folosirea Spatiului este de 13,5 euro/mp /luna fara TVA si este compusa din urmatoarele sume:

(i) suma de 8 euro/mp/luna , fara TVA, suma care reprezinta contravaloarea cedarii dreptului de folosinta a Spatiului (denumita in continuare “Chirie Lunara) ;

(ii) suma de 5,5 euro/mp/luna , fara TVA, suma ce reprezinta contravaloarea cheltuielilor de intretinere (denumita in continuare “ Cheltuielile de intretinere”)

(iii) aceste sume se datoreaza incepand cu data semnarii proceselor verbale de receptie mentionate la art. 3.4.

4.2. Plata chiriei si contravaloarea cheltuielilor de intretinere sunt ferme pe toata perioada de derulare a contractului, cu exceptia cazului in care apar modificari legislative care sa afecteze contravaloarea cheltuielilor de intretinere .

4.3. Plata contravalorii consumului de energie electrica in spatiu se va face de catre Locatar Locatorului pe baza facturilor fiscale emise de acesta, conform prevederilor art. 6.1 din contract, incepand cu data semnarii proceselor verbale de predare-primire a Spatiului, incheiat potrivit art. 3.4 din contract pana la data expirarii contractului.

V. MODALITATI DE PLATA

5.1 Plata contravalorii consumului de energie electrica in Spatiu se va efectua in termen de 15 zile de la data primirii si inregistrarii facturilor aferente la sediul

Locatarului, prin ordin de plata, in contul bancar al Locatorului, indicat in partea introductiva a contractului . Facturile aferente consumului de energie electrica vor fi insotite de un proces verbal in care se va preciza care este valoarea de citire a celor trei contoare ce deservesc Spatiul, semnat de un reprezentant desemnat de Locator(pentru energie electrica) si reprezentantii Directiei Servicii Publice-Serviciul Administrativ , Tehnico Economic.

5.2 Plata Chiriei Lunare se va face in lei, la cursul B.N.R al Euro valabil in ziua facturarii, in termen de 15 zile de la data depunerii , inregistrarii facturilor aferente la sediul Locatarului , prin ordin de plata, in contul Locatorului, iar plata cheltuielilor de intretinere se va face prin ordin de plata in contul Societatii de Management, conturi indicate in partea introductiva a contractului.In orice situatie in care nu va fi posibila depunerea si inregistrarea facturilor mai sus amintite, la sediul Locatarului, partile convin de comun accord ca Locatorul si Societatea de Management va putea transmite facturile prin posta, cu scrisoare recomandata, cu confirmare de primire, caz in care se va considera ca data a depunerii si inregistrarii facturilor, data primirii prin posta a scrisorii de catre Locatar si a semnarii confirmarii de primire.

5.3 Pentru nerespectarea termenului de plata de catre Locatar se vor calcula penalitati de 0, 5% pentru fiecare zi de intarziere, aplicate la suma datorata.

5.4 Necontestarea de catre Locatar a oricarei facturi emise de catre Locator pentru cheltuielile de energia electrica, in temeiul acestui contract, in termen de 5 zile de la data primirii acesteia, va fi considerate ca fiind acceptata la plata de catre Locatar.

VI. OBLIGATIILE PĂRȚILOR

Locatorul are urmatoarele drepturi si obligatii :

6.1 Locatorul are obligatia de a preda Spatiul in stare buna de folosinta si sa asigure furnizarea in Spatiu de utilitati aferente (energie electrica)

6.2 Locatorul are obligatia sa asigure Locatarului folosinta Spatiului pe toata durata contractului.

6.3 Locatorul are obligatia sa predea Locatarului Spatiul, pe baza unor procese verbale de predare-primire .

6.4 Locatorul se obliga ca spatiul in suprafata de 51 mp sa fie pus la dispozitie utilitat si dotat corespunzator, inclusiv mobilierul necesar salariati, conform caietului de sarcini si a notei de constatare nr. 39267/21.03.2013, pana cel mai tarziu la data de 01.09.2013.

6.5. Locatorul are dreptul sa verifice oricand starea Spatiului si a lucrarilor efectuate de Locatar in acesta, doar dupa o notificare scrisa trimisa in acest sens Locatarului cu 3 zile inainte de a verifica Spatiul.

6.6 La data semnarii prezentului contract, Locatorul transfera Locatarului paza juridica a Spatiului, Locatarul fiind in acest sens singurul responsabil pentru prejudiciile cauzate de deteriorarea bunului, conform prevederilor articolului 1376 din Cod Civil.

Locatarul are urmatoarele drepturi si obligatii:

6.7 Locatarul este un organ al administratiei publice locale, care exista in mod valabil in conformitate cu legile romane, avand autorizarea deplina potrivit legii in vederea desfasurarii activitatii sale. In acest sens, Locatarul declara si garanteaza prin prezentul contract ca toate autorizatiile, permisele, aprobarile si orice alte documente necesare in vederea desfasurarii in Spatiu de catre Centrul de Informare Cetateni si Serviciul Public Comunitar de Evidenta a Persoanelor a activitatilor mentionate la art. 2.1 din contract au fost obtinute si sunt valabile;

6.8. Locatarul va intrebuinta Spatiul ca un bun proprietar si numai pentru activitatile mentionate la art. 2.1 din contract;

6.9 Locatarul va fi singurul raspunzator in cazul producerii, ca urmare a unei actiuni sau inactiuni imputabile Locatarului si /sau angajatilor sai, a unor evenimente (accidente de munca, incendii, explozii) in Spatiu sau in spatiile comune ale Centrului Comercial, raspunderea sa fiind antrenata in fata angajatilor proprii sau tertilor care ar fi prejudiciati ca urmare a unor astfel de evenimente;

6.10. Locatarul se obliga sa ia toate masurile necesare pentru a asigura paza bunurilor situate in Spatiu si sa respecte normele privind protectia muncii, prevenirea si stingerea incendiilor, igiena si salubritatea;

6.11 La incetarea contractului Locatarul va preda Locatarului Spatiul si toate lucrarile si amenajarile efectuate de Locatar potrivit prevederilor mai sus, in starea in care au fost predate Locatarului, mai putin uzura normala a acestora, pe baza de proces verbal de predare-primire, in conditiile prevazute de art.7.4 din contract.;

6.12 Locatarul va achita la scadenta toate sumele datorate conform contractului;

6.13 Locatarul nu are dreptul sa transmita niciunui tert, cu titlu oneros sau gratuit, folosinta asupra spatiului sau sa transfere total sau partial contractul fara acordul prealabil scris al Locatarului;

6.14 Locatarul va efectua in Spatiu reparatiile care cad in sarcina sa potrivit legii (daca defectiunile sunt cauzate din cauza Locatarului);

6.15 Locatarul va fi raspunzator pentru orice prejudiciu si/sau paguba si/sau pierdere cauzate Locatarului si/sau oricaruia dintre reprezentantii acestuia si/sau oricarui tert, drept urmare a unei actiuni si/sau inactiuni imputabile Locatarului si/sau oricarei alte personae ce actioneaza in numele acestuia in legatura cu utilizarea Spatiului si se oblige prin prezentul contract sa despagubeasca Locatarul pentru oricare asemenea prejudiciu si/sau paguba si/sau pierdere cauzata Locatarului si/sau suferita de acesta.

Societatea de Management are urmatoarele drepturi si obligatii:

6.16 Societatea de Management va asigura acele servicii necesare pentru operarea curenta si continua a Centrului Comercial, cum ar fi: intretinerea si repararea structurii (interioare si exterioare) si a acoperisului Centrului Comercial; intretinerea, curatenia, reparatia, reamenajarea si iluminatul Centrului Comercial, a spatiilor publice si a instalatiilor pentru folosinta comuna de catre persoanele care viziteaza si/sau folosesc Centrul Comercial (lifturi, scari rulante, casa scarilor, toaleta publice, sisteme electrice, mecanice, sanitare si de instalatii); gradinarit si peisajistica in spatiile publice; servicii de informare si publicitate; semnalistica si panouri

indicatoare; indepartarea zapezii, paza, securitatea si controlul intrarilor in Centrul Comercial. Pentru Evitarea oricaror nelamuriri se clarifica faptul ca aceste servicii nu sunt prestate cu privire la Spatiu.

6.17 Societatea de Management are dreptul sa primeasca de la Locatar contravaloarea Cheltuielilor de Intretinere in termenii si conditiile prevazute in prezentul contract

VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA. INCETAREA CONTRACTULUI

7.1. In executarea acestui contract , partile sunt obligate sa-si exercite drepturile si sa isi indeplineasca obligatiile cu buna credinta si sa ia toate masurile corespunzatoare pentru evitarea oricaror pagube.

7.2. Partile se oblige sa pastreze confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor pe care le vor detine ca urmare a executarii clauzelor prezentului contract.

7.3. Contractul va inceta in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost incheiat;
- b) prin reziliere de catre Locatar, in temeiul unei notificari prelabile trimise cu 15 zile calendaristice inainte de data incetarii, in cazul incalcarii de catre Locatar a obligatiilor asumate prin prezentul contract, fara nici o alta formalitate si fara interventia instantei de judecata.
- c) prin denuntare unilaterala de catre Locatar, in baza unei notificari prelabile scrise trimise cu 10 zile calendaristice inainte de data incetarii contractului
- d) prin acordul scris al partilor

7.4 Incetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligatiilor deja scadente intre parti. Locatarul se angajeaza ca, la incetarea acestui contract din orice motiv, sa returneze Spatiul in posesia si controlul depline ale Locatorului, pe cheltuiala proprie, liber de orice ocupanti si/sau bunuri mobile si/sau materiale (cu exceptia celor mentionate in procesele verbale precizate la art.6.4 si 6.5 din contract) si in bune conditii cu exceptia uzurii normale. Locatarul este obligat sa repare toate daunele provocate de el prin indepartarea obiectelor care apartin in mod legal Locatorului.

7.5 In orice situatie in care Locatarul nu va elibera Spatiul in termen de maxim 10 zile de la incetarea acestui contract astfel cum s-a mentionat mai sus, atunci, fara a deroga de la drepturile Locatorului de a obtine si primi orice alta despagubire sau compensatie, Locatarul va fi indreptatit :

a) sa inceteze cu efect imediat furnizarea electricitatii, apei, gazelor, aerului conditionat si incalzirii catre Spatiu precum si furnizarea oricarui alt serviciu de intretinere sau oricarei alte utilitati, iar Locatarul nu va avea nicio pretentie si/sau contestatie si/sau temei de a actiona in acest sens ;

b) sa intre in spatiu si sa evacueze Locatarul din Spatiu si sa indeparteze din Spatiu toate bunurile si proprietatile Locatorului care se afla in acesta, sa schimbe incuietorile de la usile de intrare in Spatiu si sa impiedice Locatarul si/sau orice alta persoana ce actioneaza in numele acestuia de a avea acces la Spatiu, in modul pe care Locatarul il considera adecvat.

c) sa impiedice Locatarul si/sau orice persoana care actioneaza in numele acestuia sa intre in Spatiu si sa utilizeze Spatiul in totalitate si/sau partial, si

d) Locatarul se oblighe sa plateasca Locatorului toate si oricare dintre cheltuielile ce ar putea fi suportate de Locator si/sau oricare persoana care actioneaza in numele acestuia, ca urmare a luarii oricaror masuri si/sau exercitarii oricaror drepturi in conformitate cu prevederile acestui articol.

VIII. FORTA MAJORA

8.1. Niciuna dintre partile contractante, conform art. 1634 Cod civil, nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

8.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 5 (cinci) zile, de la producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

8.3. Daca in termen de 5 (cinci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese

IX. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

9.1. In cazul in care eventualele neintelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabila, partile au convenit sa se adreseze instantelor judecatoresti competente.

X. LEGEA APLICABILA

10.1 Acest contract este guvernat de legea romana. Contractul se completeaza cu dispozitiile corespunzatoare din legislatia comerciala si civila in vigoare.

10.2 Toate comunicările privind prezentul contract si in legatura cu acesta se vor face in scris, la sediul si adresa stabilite prin contract sau comunicate, in scris, ulterior incheierii contractului

XI DISPOZITII FINALE

11.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

11.2. Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

Prezentul contract s-a incheiat astazi, ~~08.04.11~~ 13 intr-un numar de 3 exemplare.

LOCATAR _____ LOCATOR
MUNICIPIUL CONSTANTA _____ EVEREST INVESTITII SI CONSULTANTA SRL

PRIMAR

NIMROD BEN AMI

RADU STEFAN MAZARE

DIRECTOR EXECUTIV DIR. FINANCIARA _____ SOCIETATEA DE MANAGEMENT

CITY PARK MANAGEMENT SRL

SORIN SCINTEI

DIRECTOR EXECUTIV

DIR. ORGANIZARE SI INFORMATIZARE

DIRECTOR EXECUTIV DIR. APL

RACU CONSTANTIN

SEF SERVICIU

SERVICIUL PUBLIC COMUNITAR LOCAL DE EVIDENTA A PERSOANELOR

DUDAS DEZIDERIU

VIZAT CFP

GHEORGHE GEORGETA

REDACTAT

C.J. MARIA GUCI