

ACT ADITIONAL NR. 1
la
CONTRACT DE INCHIRIERE
nr. 1.274/26.09.2018

UNIREA HYPERMARKET CENTER S.R.L., cu sediul în com. Snagov, sat Snagov, Intrarea Lotusului nr. 8, camera 1, Jud. Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/979/2005, având CUI 1759914, atribut fiscal RO, număr de cont: _____ reprezentată de dl. _____ în calitate de reprezentant administrator,
Denumită în continuare **Locator**

și

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., societate română, cu sediul în București, sector 3, Calea Vitan nr. 242, parter, camera 6, cu adresa de corespondență în str. Chiciurei, nr. 39-45, sectorul 3, București, având nr. de înregistrare în Registrul Comerțului J40/14752/2012, CUI RO31012790, cont bancar _____ e-mail: activsector3@gmail.com, reprezentată de dl. _____ Presedinte C.A.,
Denumită în continuare **Chirias**,

Partile de comun acord au convenit urmatoarele:

Art. 1 Începând cu data de 16.11.2018, părțile au convenit încetarea Contractului de închiriere nr. 1.274/26.09.2018.

Prezentul Act Adicional a fost încheiat astăzi, 16.11.2018, în 2 (două) exemplare, unul pentru fiecare parte și face parte integrantă din **Contractul de Închiriere nr. 1.274/26.09.2018** pe care îl modifică în mod corespunzător.

Prezentul Act Adicional a fost încheiat în 3 exemplare originale, 2 (două) exemplare originale pentru Locator și 1 (unul) pt Chirias, și intră în vigoare la data semnării acestuia de către Parti.

Locator

UNIREA HYPERMARKET CENTER S.R.L.

reprezentat de _____

_____, reprezentant administrator

Chirias

Administrare Active Sector 3 S.R.L. reprezentat de _____

_____, Presedinte Consiliu de Administratie

CONTRACT DE INCHIRIERE

nr. 1.274/26.09.2018

Semnat la data de 26.09.2018, în București, de către:

UNIREA HYPERMARKET CENTER S.R.L., cu sediul in com. Snagov, sat Snagov, Intrarea Lotusului nr. 8, camera 1, Jud. Ilfov, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J23/979/2005, avand CUI 1759914, atribut fiscal RO, număr de cont: _____ deschis la _____, reprezentata de dl. _____, in calitate de reprezentant administrator,
Denumită în continuare **Locator**

și

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., societate română, cu sediul în București, sector 3, Calea Vitan nr. 242, parter, camera 6, cu adresa de corespondenta in str. Chiciurei, nr. 39-45, sectorul 3, Bucuresti, având nr. de înregistrare în Registrul Comerțului J40/14752/2012, CUI RO31012790, cont bancar cont bancar _____, deschis la banca _____, e-mail: activsector3@gmail.com, reprezentată de dl. _____ Presedinte C.A.,
Denumita în continuare **Chirias**

În mod colectiv Părțile și individual Partea, au decis semnare prezentului Contract de inchiriere („**Contractul**”), in conditiile ce urmeaza.

Semnatarii Contractului declară faptul că sunt autorizați să semneze acte și să dea declarații angajante în numele Părților reprezentate, iar mandatele relevante nu au expirat la data semnării acestui document.

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1.1. Obiectul contractului consta in inchirierea halei si terenului adiacent in suprafata (aproximativa) de 15,649 mp si de 1,278 mp, ambele suprafete fiind amplasate in in incinta S.C. RAMIA DACIA S.A. situata în Bucuresti, bd. Timisoara nr. 8A, sector 6, astfel cum acestea sunt identificate in schita atasata ca **Anexa 1** la prezentul Contract (ambele imobile sunt denumite in continuare in mod generic "**Spatiul**").

Art. 1.2. Destinatia Spatiului. Spatiul este inchiriat in scopul unic al folosintei pentru depozitare de bunuri mobile apartinand Chiriasului, respectiv depozitare echipamente si utilaje destinate parcurilor de distractii, iar utilizarea cu orice alta destinatie trebuie aprobata anterior în scris de către Locator. Pentru clarificare, la data semnarii contractului echipamentele in discutie se afla deja depozitate in Spatiu, dar eliberarea Spatiului de catre Locator la data incetarii contractului, indiferent de motivul incetarii, va fi considerata efectuata exclusiv la momentul ridicarii de catre chirias a tuturor bunurilor aflate in Spatiul inchiriat.

Art. 2. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2.1. Contractul intra in vigoare la data semnarii sale de catre ambele parti. Durata contractului este de 6 (sase) luni incepand cu data predarii Spatiului catre Chirias.

Art. 2.2. La expirarea termenului prevazut la art. 2, Contractul va putea fi prelungit cu acordul ambelor parti, pentru un nou termen de inchiriere stabilit de comun acord, intelegandu-se ca intr-un astfel de caz Partile pot renegocia termenii contractului existenti si pot introduce noi prevederi contractuale.

Art. 2.3. Locatorul preda, iar Chiriasul intra in posesia Spatiului pe baza unui de *Proces-verbal de predare-primire*, semnat de reprezentantii ambelor parti. Predarea Spatiului de la Locator catre Chirias are loc la data de 26.09.2018.

Chiriasul declară că a inspectat Spatiul anterior semnării prezentului Contract, ca acceptă condițiile tehnice ale Spațiului și declara ca nu va invoca niciun fel de pretenție/obiecțiune legata de utilitatea Spațiului pentru scopul și destinația avută în vedere de Chirias.

Art. 3. PLATA CHIRIEI SI A SERVICIILOR AFERENTE

Art. 3.1. Pentru folosința și serviciile de pază, aferente Spațiului, Chiriasul va plăti Pentru folosința și serviciile de pază, aferente Spațiului, Chiriasul va plăti contravaloarea a 9.350 (noua mii trei sute cinci zeci) Euro plus TVA. Suma este compusă după cum urmează:

- a. 7,000 (saptemii) Euro / luna, la care se adaugă TVA, reprezentând contravaloare folosința Spațiu
- b. 2.350 (doua mii trei sute cinci zeci) EUR / luna, la care se adaugă TVA, reprezentând contravaloare servicii de pază.

Art. 3.2. Chiria se va plăti începând cu data predării Spațiului (inclusiv). Chiriasul va efectua plata Chiriei lunar, în avans, până pe data de 7 a fiecărei luni, pentru luna în curs. Plata se va efectua de către Chirias în contul bancar indicat de Locator. Plata se va efectua pe baza facturii comunicate Chiriasului și va fi considerată efectuată atunci când contul bancar al Locatorului va fi efectiv creditat cu întreaga sumă datorată. Plata se va efectua în RON la cursul de schimb valutar EUR/RON al BNR. aplicabil în ultima Zi Lucrătoare anterioară emiterii facturii.

Art. 3.4. Sanctiuni pentru neplata Chiriei

3.4.1. Neplata Chiriei la termen îl obligă pe Chirias la plata de penalități de 0,1 % pe zi de întârziere, până la achitarea integrală a sumei restante. Locatorul va aplica penalități pentru fiecare zi de întârziere față de datele scadente reglementate de prezentul Contract, Chiriasul aflându-se de drept în întârziere din momentul expirării datei de scadență. Cuantumul penalităților nu pot depăși debitul asupra căruia au fost calculate.

3.4.2. În cazul în care întârzierea plății este mai mare de 25 (douazecisicinci) zile calendaristice, Locatorul este îndreptățit să îl notifice în acest sens pe Chirias. Dacă plata nu se va efectua în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data primirii notificării de către Chirias, Locatorul va fi în drept să considere Contractul reziliat de plin drept, fără punere în întârziere, fără nicio altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, după expirarea celor cincisprezece zile calendaristice indicate în notificare (pact comisoriu).

Art. 4. DREPTURILE SI OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art. 4.1. Locatorul se obligă să asigure Chiriasului posesia liniștită și utilă a Spațiului pe durata termenului de închiriere, sub rezerva îndeplinirii de către Chirias a tuturor obligațiilor asumate.

Art. 4.2. Locatorul poate cesiona, nova sau transfera în orice mod, oricare și toate drepturile și obligațiile sale rezultând din prezentul contract, către un tert, iar Chiriasul declară ca este de acord cu orice astfel de transfer și ca acceptă această prevedere, atâta timp cât condițiile contractuale rămân neschimbate pe toată perioada contractuală rămasă. Prezentul Contract va rămâne valabil, în aceiași termeni și aceleași condiții, în cazul în care o parte sau întregul drept de proprietate/folosință asupra Spațiilor este transferat în orice mod unui tert printr-un act sau contract încheiat de Locator. Locatorul se obligă să îl notifice pe Chirias cu promptitudine în legătură cu un astfel de transfer.

Art. 4.3. Locatorul va fi responsabil de pază echipamentelor, bunurilor, marfurilor etc montate/depozitate de Chirias în Spațiu. Paza va fi asigurată de Locator în regie proprie, având un post de pază cu program non stop (24 ore).

Art. 4.4. Locatorul este autorizat să verifice, personal sau prin reprezentanții care fac dovada calității lor, maniera de utilizare, funcționabilitatea și întreținerea Spațiului în scopul asigurării stabilității în exploatarea proprietății și funcționalității sale pentru activitățile Chiriasului.

Art. 4.5. In situatia in care Locatorul considera ca societatea de paza nu mai detine capacitatea de a desfasura activitati de paza sau societatea de paza desfasoara defectuos aceste activitati, are dreptul si obligatia de schimba societata cu o noua societatea agreeata la aceelasi cost.

Art. 5. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CHIRIASULUI

Art. 5.1. Chiriasul se va abtine de la orice actiune si va evita orice omisiune care poate cauza un prejudiciu Locatorului, indeplinindu-si cu buna credinta toate obligatiile ce-i revin in conformitate cu termenii si conditiile prezentului Contract.

Art. 5.2. Chiriasul se obliga sa utilizeze Spatiul exclusiv conform destinatiei mentionate la Art. 1 si sa plateasca Chiria lunara si Cheltuielile aferente Utilitatilor, conform celor stipulate in prezentul contract.

Art. 5.3. Chiriasul se obliga la achitarea sumelor datorate prin prezentul Contract si a TVA-ului la acestea, fara deducere, compensare sau contrapretentie oricand si in maniera stabilita in prezentul Contract. Chiriasul are de asemenea obligatia de a achita, la cerere, , catre Locator toate cheltuielile si daunele dovedite cauzate Locatorului ca urmare a oricarei incalcarii a obligatiilor Chiriasului stabilite prin prezentul Contract. Partile stabilesc de comun acord ca, in cazul existentei mai multor datorii ale Chiriasului fata de Locator, se vor aplica regulile prevazute de art. 1509 Cod civil (Imputatia platii), indiferent de mentiunile Chiriasului cu privire la creanta pe care intentioneaza sa o stinga.

Art. 5.4. Plata utilitatilor.

5.4.1. Începând cu Data predării Spațiului către Chirias si pana la momentul restituirii Spatiului inapoi catre Locator, Chiriasul va plăti toate costurile legate de utilitatile aferente folosintei Spatiului, incluzand: toate costurile și cheltuielile legate de consumul de apă, energie electrică, , la data predarii acestuia catre Locatar). Plata utilitatilor se va efectua direct catre Furnizori (in masura in care Chiriasul are o relatie contractuala directa cu acestia) sau catre Locator.

5.4.2. Fiecare Chirias va avea instalat un contor individual pentru măsurarea consumului de utilitati în sau din Spațiu.Plata catre Locator va fi efectuata pe baza consumurilor inregistrate, in termen de cel mult 7 (sapte) zile de la data comunicarii catre Chirias a Facturii de utilitati, la preturile per unitate facturate de catre furnizorii Locatorului.

5.4.3. Sanctiuni pentru neplata Utilitatilor

5.4.3.1. Neplata Utilitatilor la termen il obliga pe Chirias la plata de penalitati de 0,1% pe zi de intarziere, pana la achitarea integrala a sumei restante. Locatorul va aplica penalitati pentru fiecare zi de intarziere fata de datele scadente reglementate de prezentul Contract, numai dupa ce Chiriasul a fost pus in intarziere prin acordarea unui termen de remediere de 5 zile de la data primirii Notificarii de punere in intarziere.

5.4.3.2. In cazul in care intarzierea platii este mai mare de 10 (zece) zile calendaristice, Locatorul este indreptatit sa il notifice in acest sens pe Chirias. Daca plata nu se va efectua in termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data primirii notificarii de catre Chirias, Locatorul va fi in drept sa considere Contractul reziliat de plin drept, fara punere in intarziere, fara nicio alta formalitate si fara interventia instantei de judecata, dupa expirarea celor cinci zile calendaristice indicate in notificare (pact comisoriu).

Art. 5.5. Chiriasul se obliga sa pastreze Spatiul, precum si facilitatile acestuia si toate celelalte parti componente in stare buna, astfel cum i-au fost predate, pe durata intregului Contract. Chiriasul nu va dezvolta sau nu va efectua nici o modificare, de niciun fel, sau adaugire, asupra Spatiilor si interiorului acestora, cu exceptia celor agreeate in prealabil de catre Locator, in scris. Chiriasul va executa corespunzator, suportand costurile aferente, in orice moment in care este necesar, toate reparatiile si lucrarile de intretinere curenta necesare folosirii Spatiului.

Art. 5.6. Chiriasul garanteaza ca detine bunurile depozitate in Spatiu in acord cu prevederile legale in vigoare aplicabile dupa natura bunurilor depozitate, garantand ca acestea nu pun in pericol Spatiul sau proprietatea Locatorului, Chiriasul declarandu-se unicul raspunzator si se obligandu-se sa suporte orice

prejudiciu cauzat Locatorului, sau tertilor, rezultat direct sau indirect din natura bunurilor depozitate in Spatiu.

Art. 5.7. Chiriasul, pe cheltuiala proprie, se va conforma tuturor legilor, ordonantelor si regulamentelor, reglementarilor si cerintelor guvernamentale in vigoare la data semnarii sau care vor intra ulterior in vigoare, cu privire la utilizarea, ocuparea si posesia Spatiului si cu privire la activitatea din Spatiu. Chiriasul va fi direct si exclusiv raspunzator in fata autoritatilor competente si a Locatorului in ceea ce priveste respectarea prevederilor legale ce guverneaza activitatea sa. Locatorul este exonerat de orice rasundere privind activitatea Chiriasului si modul de desfasurare a acesteia.

Art. 5.8. Locatorul nu va fi considerat raspunzator in nici un fel pentru nici un fel de penalizari/taxe impuse de autoritati datorita neglijentei Chiriasului sau neobtinerii de catre acesta a tuturor autorizatiilor si permiselor necesare pentru ocuparea Spatiului si/sau posesia/folosinta bunurilor depozitate si nici pentru orice dauna cauzata in vreun fel Proprietatii sau tertinlor rezultata din natura bunurilor depozitate. In cazul in care Locatorul este obligat de lege sa plateasca orice penalizari ca urmare a activitatilor desfasurate de Chirias, acesta din urma va rambursa, in termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la instiintarea scrisa trimisa de catre Locator Chiriasului, sumele respective integral.

Art. 5.9. Locatorul nu va fi responsabil pentru vătămarea niciunei persoane sau pentru pierderea sau prejudicierea vreunei proprietăți (inclusiv proprietatea Chiriasului) survenite in sau in jurul Spațiului din orice cauza posibila direct sau indirect legata de folosinta Spatiului/de natura bunurilor depozitate.

Prin prezentul contract, Chiriasul se obliga să îl despăgubească, să îl protejeze și să îl apere pe Locator de și împotriva oricăror si tuturor pretențiilor, impunerilor, răspunderilor, obligațiilor, penalităților, acțiunilor judecătorești, sarcinilor, daunelor și altor costuri și cheltuieli (inclusiv onorariile avocaților și cheltuieli aferente) născute, solicitate de la, impuse, sau suportate de către Locator ca urmare a oricărui fapt sau lucru legat de natura bunurilor depozitate, de folosirea sau ocuparea Spațiului de către Chirias, de montarea/demontarea bunurilor depozitate, de desfășurarea activității sale, lucrare sau alte asemenea, desfășurate, permise sau suportate de Chirias în Spațiul sau în jurul Spațiului după Data Predării. Chiriasul îl va mai despăgubi, proteja si apăra pe Locator de si împotriva oricăror si tuturor pretențiilor rezultate din nerespectarea sau încălcarea oricăror obligații ce îi revin Chiriasului in temeiul prezentului Contract sau din orice faptă sau neglijență a Chiriasului.

Art. 5.11. Chiriasul este responsabil de activitatea de prevenire a incendiilor, si de asigurarea serviciilor de securitate in interiorul Spatiului. In acesta sens, va instala echipamente de securitate a incendiilor, semne și culoare de trecere, precum și sistemul de evacuare în caz de urgență, în conformitate cu *Planul de evacuare în caz de urgență al Locatorului aprobat de catre autoritatile competente*. Chiriasul va fi pe deplin răspunzător pentru sistemele și soluțiile de mai sus. Chiriasul va efectua de asemenea inspecții periodice ale instalațiilor si echipamentelor aflate in folosinta sa, la datele prevazute de dispoziții legale precum și la cererea justificata a Locatorului..

Art. 5.12. Chiriasul are dreptul de a cesiona prezentul contract catre orice companie din grupul din care face parte chiriasul cu notificarea scrisă anterioară a Locatorului și exclusiv sub conditia achitarii integrale a tuturor obligațiilor restante asumate prin prezentul Contract de Închiriere. Chiriasul nu va subînchiria (nici total, nici partial) si nu va împărți cu altcineva, sub nicio forma, dreptul sau de folosinta asupra spatiului, fără acordul prealabil scris al Locatorului.

Art. 5.13. In cazul in care Chiriasul își încalcă oricare dintre obligațiile prevăzute in sarcina sa de prezentul Contract (exceptând obligațiile de plata), va plăti Locatorului, cu titlu de penalitate, o suma de 0,1% din Chiria lunara, stabilită pe fiecare zi de încălcare, până la remedierea integrală a încălcării conform prevederilor contractuale sau conform instrucțiunilor Locatorului. Quantumul penalitatilor putand depasi debitul asupra caruia au fost calculate. Penalitatea reglementata de prezentul articol nu se aplica daca urmare a unei Notificări de remediere din partea Locatorului, Chiriasul remediază încălcarea in termenul pus in vedere de către Locator în mod rezonabil, in funcție de natura încălcării si consecințele acesteia, termen care nu va fi oricum mai mare de 5 (cinci) zile calendaristice de la primirea de către Locatar a Notificării de remediere

Art. 5.14. Chiriasului nu ii este permis a-si stabili sediul social la locul situării Spațiului, decât daca acest drept i-a fost acordat in scris de către Locator.

Art. 6. AMENAJARI/IMBUNATATIRI/DOTARI ADUSE SPATIULUI

Art. 6.1. Chiriasul nu va dezvolta si nu va efectua nicio modificare sau adăugire asupra Spațiilor, in interior sau exterior, nu va ridica, niciun stâlp, pilon, echipament de siguranță sau aparatură similară, in interiorul sau in exteriorul Spatiului, si nu va initia niciun alt fel de lucrari de orice natura (din proprie initiativa sau la solicitarea unui tert), fără aprobarea scrisă prealabila a Locatorului. Toate lucrările de construcție și toate modernizările si schimbările aduse Spațiului vor fi efectuate de către Chirias pe cheltuiala și riscul sau, numai cu aprobarea prealabilă scrisă a Locatorului si in termenul rezonabil necesar efectuării acestor lucrari, stabilit de Parti de comun acord.

Art. 6.2. Chiriasul se obliga sa păstreze Spațiul în bune condiții și în stare de folosință corespunzatoare, iar când este necesar, sa procedeze la înlocuirea și reînnoirea dotărilor din Spatiu cu unele noi, de aceeași calitate și valoare, cu aprobarea prealabila din partea Locatorului. Aprobarea nu va fi refuzata in mod nejustificat. In masura in care sunt necesare lucrari de reparatii, conservare si intretinere curenta a Spatiului, ce cad in sarcina Chiriasului, acesta se obliga sa le efectueze in mod curent si fara atentionari din partea Locatorului.

Art. 6.3. În cazul în care vor fi necesare orice lucrări suplimentare in Spatiu, impuse de o reglementare legala aplicabila Chiriasului, Chiriasul va efectua asemenea lucrări pe cheltuiala si riscul sau, cu aprobarea prealabila scrisa a Locatorului. Locatorul nu va refuza in mod nejustificat să aprobe lucrările care sunt obligatorii în virtutea dispozițiilor legale aplicabile. Locatorul va putea, totuși, să ceară schimbări ale documentației tehnice propuse de către Chirias, atata vreme cat nu contravin reglementarilor legale.

Art. 6.4. La expirarea prezentului Contract sau in cazul incetarii locatiunii din orice motiv, Locatorul are dreptul de a opta intre: 1. A pastra toate imbunatatirile/modificarile aduse spatiului de catre Chirias, precum si orice lucrarea efectuata de Chirias, fara insa ca acest fapt sa il oblige pe Locator a restitui catre Chirias, cu orice titlu, contravaloarea acestor lucrari/imbunatatiri; 2. A cere Chiriasului sa predea Spatiul in starea in care l-a primit de la Locator, suportand pe cheltuiala sa costurile aducerii in starea anterioara, inlaturand eventualele amenajari, ocazie cu care se va semna si procesul verbal de predare-primire a Spatiului catre Locator, documentul ce va atesta remedierea eventualelor defectiuni. Chiriasul declara in mod expres ca accepta aceasta sipulatie si recunoaste dreptul de optiune al Locatorului.

Art. 7. LIMITAREA RASPUNDERII

Art. 7.1. Chiriasul declara in mod expres ca accepta prevederile prezentului articol si ca renunță la orice pretenții împotriva Locatorului, care pot să apară din următoarele situații:

a. daune cauzate sau produse de incendiu sau apă, exceptand cazul in care sunt cauzate de culpa Locatorului sau de angajatii acestuia aflatii in indeplinirea atributiilor de serviciu;

b. intreruperea serviciilor publice si intreruperea serviciilor comune generata de intreruperea serviciilor publice (cum ar fi electricitatea, gaze, apa) cu excepția întreruperilor sunt cauzate din vina Locatorului;

Art. 8. INCETAREA CONTRACTULUI

8.1.1. Prezentul Contract inceteaza prin ajungere la termen, daca partile nu convin prelungirea lui, prin Act additional semnat de ambele Parti. Inainte de termen Contractul poate inceta prin denunțarea unilaterala de către ambele parti, pe baza unei Notificări trimise celeilalte parti cu 30 de zile anterior datei la care denuntarea isi va produce efectele.

8.1.2. Prezentul Contract poate inceta prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat in scris printr-un act adițional la prezentul contract.

Art. 8.2. Reziliere.

8.2.1. Pentru neindeplinirea oricaror obligatii rezultate din derularea prezentului contract (in afara celor privind plata Chiriei, si Utilitatilor –care sunt expres si separat reglementate) Partea care si-a executat obligatiile este indreptatita sa notifice Partea in culpa, acordand acesteia un termen de 7 zile lucratoare de la data primirii Notificarii, in vederea remedierii incalcarii. Daca Partea in culpa nu remediaza incalcarea in termenul indicat, atunci Partea care si-a executat obligatiile are dreptul de a proceda la rezilierea unilaterala a prezentului Contract, pe baza unei Notificari de reziliere ce se va comunica Partii in culpa cu cel putin 5 zile anterior datei la care rezilierea isi va produce efectele.

8.2.2. In cazurile de incetare a Contractului urmare a rezilierii de catre Locator, pentru neindeplinirea oricareia dintre obligatiile asumate de Chirias, Chiriasul va achita cu titlu de clauza penala, contravaloarea Chiriei pentru o luna de contract potrivit dispozitiilor prezentului Contract. La calculul valorii clauzei penale, se va avea in vedere cursul de schimb CEC Bank din ziua incetarii Contractului. Penalitatea prevăzută nu limitează dreptul Locatorului de a solicita despăgubiri suplimentare pentru acoperirea integrala a prejudiciilor suferite de Locator, sau dreptul de a incasa alte creanțe nascute in sarcina Chiriasului ca urmare a derularii prezentului Contract.

Art. 8.3. Evacuarea Spatiului

8.3.1. In termen de 3 zile lucratoare de la incetarea din orice motiv a prezentului Contract, Chiriasul are obligatia de a restitui catre Locator Spațiul și cheile acestuia, eliberat de bunurile mobile, într-o stare fără deteriorări exceptand cele ce tin de uzura normala.

8.3.2. Evacuarea Spatiului in termenul reglementat de prezentul articol se face fara nicio notificare suplimentara de evacuare din partea Locatorului si fara nicio alta formalitate.

8.3.3. În situația în care Chiriasul continua a ocupa Spațiile după expirarea Duratei sau nu a golit Spațiul de absolut toate bunurile aflate in incinta acestuia sau după data când Contractul de Închiriere încetează în orice alt fel, fără aprobarea Locatorului și fără niciun alt angajament scris, Chiriasul va avea obligația de a plăti Locatorului, cu titlu de clauza penala, pentru această ocupare temporară si fara titlu, incepand cu a 4-a zi lucratoare de la expirarea/incetarea Contractului, o sumă egală cu contravaloarea Chiriei prevazute de prezentul Contract, proportional cu numarul de zile cat dureaza ocuparea. Pentru calculul penalitatii, luna se va considera de 30 de zile calendaristice. O astfel de ocupare temporară nu are valoarea unei noi locatiuni si nu conduce la nasterea unor noi obligatii in sarcina Locatorului sau la continuarea respectarii obligatiilor asumate de Locator prin prezentul Contract. Chiriasul nu are dreptul de a invoca tacita relocatiune si declara in mod expres ca recunoaste si accepta aceasta stipulatie.

8.3.4. La momentul predarii Spațiilor către Locator, Partile vor semna un Proces-verbal, in care se va consemna in detaliu starea Spatiului, eventual termenul pana la care Spatiul trebuie readus la starea initiala de catre Chirias, sau pana la care anumite lucrari/bunuri ale Chiriasului urmeaza a fi indepartate de acesta.

8.3.5. Chiriasul va efectua pe propriile cheltuieli si riscuri, toate lucrările și reparațiile pentru aducerea Spatiului la starea corespunzatoare in vederea predarii acestuia inapoi catre Locator eliberat de orice fel de bun. Dacă Chiriasul nu va efectua lucrările și reparațiile în termenul stabilit potrivit articolului de mai sus, Locatorul le poate efectua pe cheltuiala Chiriasului, fără nicio formalitate suplimentară sau o decizie a instantei. În cazul acesta, Chiriasul va rambursa toate costurile și cheltuielile, efectuate de Locator, pana la data indicată în factura aferenta, emisa de Locator Chiriasului.

Art. 9. FORTA MAJORA

Art. 9.1. Părțile din prezentul Contract nu vor răspunde una față de cealaltă de încălcarea prezentului Contract de Închiriere, dacă o astfel de încălcare este rezultatul unui eveniment de Forță Majoră, cu condiția ca Partea împiedicată de un astfel de eveniment să-și fi îndeplinit obligațiile scadente, ~~asumate~~ prin

prezentul Contract de Închiriere, nefiind caz de forta majora situatia in care, fără neindeplinirea culpabila a abligatiilor o astfel de circumstanță nu ar fi apărut. Pentru ca forta majora sa produca efecte exoneratoare, trebuie ca Partea care invoca forta majora, certificata de CCIR sau alt organism abilitat, sa o aduca la cunostinta celeilalte parti in scris in termen de 3 zile lucratoare. In masura in care cauza care genereaza forta majora se prelungeste pe o perioada mai mare de o luna de la data la care Locatorul a fost informat de catre Chirias, impiedicand Chiriasul sa isi exercite obligatiile, Locatorul are dreptul de a considera prezentul contract reziliat de plin drept, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate la expirarea acestei luni.

Art. 9.2. Cazul fortuit, astfel cum e definit de lege, nu reprezinta cauza exoneratoare de raspundere a Chiriasului.

Art. 10. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Orice modificare a prezentului Contract poate fi efectuata numai printr-o intelegere scrisa intre parti, sub forma de act aditional care formeaza parte integranta din acest Contract.

Art. 11. LITIGII

Orice litigii rezultand din executarea/interpretarea prevederilor prezentului Contract sunt de competenta instantelor judecatoresti competente material din Municipiul Bucuresti, legea aplicabila fiind legea romana. Partile declara in mod expres ca recunosc si accepta aceasta competenta.

Art. 12. DISPOZITII FINALE

Art. 12.1. Confidentialitate.

12.1.1. Părțile vor păstra conținutul prezentului Contract de Închiriere confidențial. Niciuna din parti nu va permite accesul la acesta și nici nu va dezvălui conținutul prezentului Contract de Închiriere, sau orice Secrete de Afaceri care sunt considerate importante și trebuie păstrate confidențiale pentru a proteja interesele de afaceri ale partilor, niciunui terț, fără aprobarea scrisă a Locatorului, exceptând situatia în care se cere astfel prin lege și cu excepția cazului în care este necesară implementarea prezentului Contract de Închiriere. Orice dezvăluire a acestor informatii se va considera o violare a Secretului de Afaceri.

12.1.2. Părțile se angajează să se abțină să facă anunțuri în presă sau orice alt anunț public sau să divulge sau să comunice către orice altă persoană conținutul prezentului Contract de Închiriere sau să critice sau să facă orice comentariu despre cealaltă Parte, iar Părțile vor lua toate măsurile rezonabile pentru a asigura că personalul lor va respecta termenii prezentului articol.

Art.12.2. Comunicari.

12.2.1. Toate notificările, scrisorile, solicitările sau orice alte comunicări ce se vor face în baza prezentului Contract vor fi efectuate în scris și vor fi considerate primite la data menționată pe ordinul postal/pe confirmarea de primire, dacă au fost transmise prin posta/curier sau la data menționată pe raportul de confirmare generat de fax, dacă au fost transmise pe fax.

12.2.2. În cazul în care intervin modificări privind adresa de corespondență sau numerele de fax, partile se obliga sa isi aduca la cunostinta in scris aceste modificari. În caz contrar, orice comunicare făcută la adresele și numerele de fax specificate mai jos, va fi considerată ca primită.

12.2.3. În acest scop, datele de corespondență ale Părților (până la notificarea schimbării acestora transmisă în conformitate cu prezenta clauză) vor fi următoarele:

Pentru Locator :

Adresa: :Bucuresti, str. Olari nr. 32, sector 2

Telefon : 021.317.81.87

Fax : 021.317.82.00

In atenia :

Pentru Chirias :

Adresa: str. Chiciurei, nr. 39-45, sectorul 3, Bucuresti

Telefon : : _____

Fax : : _____

In atentie : : _____

12.2.4. Comunicarea Facturilor.

a. Facturile se vor comunica la adresa (adresele) de corespondenta din preambulul contractului si pe adresa de mail: activesector3@gmail.com

a. Chiriasul se obliga sa aduca la cunostinta Locatorului orice modificare/schimbare intervenita cu privire la adresa electronica de corespondenta, sub sanctiunea inopozabilitatii.

Art. 12.3. Contractul intra in vigoare la data semnării de către Părți.

Art. 12.4. Dacă oricare din prevederile prezentului Contract de Închiriere este sau devine invalidă, nula, neexecutabilă sau ilegală în parte sau în tot, restul prevederilor vor rămâne în vigoare, nemodificate, iar Părțile se vor întâlni cât de curând posibil și cu bună credință pentru a conveni asupra acceptării unei prevederi legale, cea mai apropiată de scopul Contractului de Închiriere și care să aibă un efect economic echivalent.

Art. 12.5. Neexercitarea sau întârzierea exercitării de către una din parti a oricăror dintre drepturile pe care le are in temeiul prezentului Contract de Închiriere nu se va interpreta ca o renunțare, sau nu va impiedica exercitarea ulterioară a unor astfel de drepturi.

Art. 12.6. Orice referire din prezentul contract la notiunea de „zi”, va fi considerata zi calendaristica, daca nu se prevede in mod expres altfel.

Art. 12.7. Chiriasul declara expres ca a citit si a inteles toate clauzele prezentului Contract, care reprezinta acordul de vointa al partilor, obtinut in urma unei negocieri cu buna credinta, si arata ca prin semnarea Contractului este de acord cu toate prevederile sale, inclusiv cu acele prevederi care, in lumina prevederilor art. 1203 Cod civil ar putea fi considerate clauze neuzuale.

Anexa nr. 1. face parte integranta din prezentul contract si cuprinde Planul Spatiului.

Prezentul Contract a fost încheiat în 3 exemplare originale, 2 (doua) exemplare originale pentru Locator si 1 (unul) pt Chirias, și intră în vigoare la data semnării acestuia de catre Parti.

Locator

UNIREA HYPERMARKET CENTER S.R.L.

reprezentat de

Chirias

Administrare Active Sector 3 S.R.L. reprezentat de

Presedinte Consiliu de Administratie