

	INTRARE	Nr. 18269
	IEȘIRE	
Ziua 15	Luna 11	Anul 2023

Nr. 5479 / 15.11.2023

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE 178C / 15.11.2023

### I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Între:

**S.C DORALY MALL S.R.L.** cu sediul în Constanța, Șos. Mangaliei intersecție cu Bd. Aurel Vlaicu, km. 4 – 5, înmatriculată la Registrul Comerțului la numărul J13/1072/2001 având contul nr. RO23BRMA0141014203500000 deschis la Banca Românească Constanța, Agenția Doraly, reprezentată prin \_\_\_\_\_, în calitate de director executiv, denumită în continuare **LOCATOR**

și

**SC. CT BUS S.A.** cu sediul în CONSTANTA înmatriculată la Registrul Comerțului la nr. J13/60/1991 având C.F.RO1883902 reprezentată prin \_\_\_\_\_ în calitate de Director General, tel 0241/618.581 denumită în continuare **LOCATAR** a intervenit prezentul contract.

### II. NATURA JURIDICĂ

Prezentul este un contract de închiriere și este supus prevederilor:

- art. 1777 și urm. din Codul civil;
- actelor de înființare a părților contractante și prevederilor mai jos stipulate.

### III. NATURA ECONOMICĂ

Părțile contractante urmăresc prestarea de servicii specifice respectiv: închiriere spațiu amplasare automat de vanzare titluri de călătorie .

### IV. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului îl constituie închirierea de către LOCATAR a următoarelor:

1. un spațiu în suprafața de 1 (unu) mp, stand nr. 131

Locul situării acestora: pavilion Constanța, Șos. Mangaliei intersecție cu Bd. Aurel Vlaicu, km 4 – 5.

2. Spațiul închiriat este destinat pentru amplasare automat de vanzare titluri de călătorie

### V. PROPRIETATEA

Proprietarul-Locator păstrează dreptul de proprietate asupra dotărilor închiriate și asupra fiecărei modificări aduse acestora pentru care și-a dat consimțământul. El nu poate fi obligat să returneze contravaloarea nici unei reparații sau îmbunătățiri aduse dotărilor de către LOCATAR.

### VI. RESTRICȚII, LIMITE

LOCATORUL:

1. va continua să rămână proprietarul dotărilor pe perioada închirierii;
2. nu va închiria sau dispune de dotări pe perioada închirierii;
3. nu va interveni în modul de utilizare de către LOCATAR a dotărilor, atât timp cât acesta respectă prezentul contract;

4. închiriază aceste dotări în stare foarte bună și nu este răspunzător pentru modul de funcționare, design-ul, eficiența comercială sau conformitatea lui cu un anumit scop;

5. nu este răspunzător de deteriorarea sau cheltuielile legate de dotări sau care se datorează utilizării de către LOCATAR.

#### **VII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

LOCATORUL oferă LOCATARULUI următoarele:

1. apă, canalizare, căi de acces, folosință grup sanitar;
2. posturi telefonice interioare, inclusiv aparate telefonice;
3. încălzire centrală;
4. iluminare și energie electrică;
5. aer rece;
6. asigură parcări corespunzătoare pentru clienții LOCATARULUI;
7. paza și protecția clienților și a mărfii; nu se asigură marfa chirieșului în caz de incendiu, calamități naturale;
8. colectarea și depozitarea gunoiului.

#### **VIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

LOCATARUL este în drept:

1. să folosească dotările închiriate cum va crede de cuviință, fără a le putea schimba destinația;
2. să instaleze automat de vânzare bilete de calatorie în condiții profesionale fără a afecta imaginea S.C. Doraly Mall S.R.L.
3. să amenajeze spațiul închiriat în vederea desfășurării activității proprii, fără a formula vreo pretenție față de LOCATOR pentru restituirea cheltuielilor ocazionate în acest sens;
4. să desfășoare o activitate comercială utilă, fără a deranja ocupanții ce se află în Centrul comercial (Doraly Mall) în care se află spațiul închiriat;
5. să nu blocheze în nici un fel prin activitatea sa spațiile comune din cadrul Centrului comercial în care se găsește spațiul închiriat.

LOCATARUL este obligat:

1. să folosească dotările închiriate conform destinației;
2. să nu schimbe destinația spațiului închiriat fără acordul scris al LOCATORULUI;
3. să respecte normele de tehnica securității muncii, de prevenire și stingere a incendiilor, în conformitate cu legislația în vigoare, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat;
  - 3.1. se interzice folosirea aparaturii electrice de încălzire, altele decât cele prevăzute de proiectant;
  - 3.2. se interzice depozitarea mărfurilor pe căile de acces;
  - 3.3. să anunțe folosirea instalațiilor de iluminat suplimentare celor puse la dispoziție de LOCATOR și să plătească contravaloarea consumului de energie electrică aferent instalațiilor;
  - 3.4. se interzice cu desăvârșire depozitarea și vânzarea în incinta pavilioanelor a produselor cu pericol de explozie (sprayuri cu gaz de brichete, butelii de gaz sub presiune, sticle de diluant, canistre cu benzină sau motorină, etc.) sau folosirea buteliilor de aragaz la bufetele din incintă.

contract de asociere în participațiune, fără consimțământul expres și în scris la LOCATORULUI.

De asemenea, LOCATARUL are obligația de a anunța LOCATORUL cu privire la orice modificare referitoare la componența (asociați, acționari etc.) și situația societății (vânzare, cesiune sau orice altă transmisiune). Neexecutarea acestei obligații în termen de 5 zile de la data modificării se sancționează cu plata de despăgubiri LOCATORULUI pentru eventualele prejudicii.

#### **X. DURATA DE ÎNCHIRIERE**

Termenul de închiriere este de 12 luni cu începere de la data de **02.12.2023** până la data de **02.12.2024**.

Durata contractului poate fi prelungită numai prin acordul cert și neechivoc al părților contractante, consemnat în act adițional semnat de ambele părți. Intenția de reînnoire a contractului se va notifica în scris cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului de închiriere.

Contractul încetează la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin prelungirea acestuia prin act adițional.

Contractul încetează înainte de expirarea termenului stabilit în următoarele situații:

1. prin acordul părților contractante;

2. ca drept al LOCATORULUI în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către LOCATAR a obligațiilor contractuale esențiale (plăți către LOCATOR prevăzute în prezentul contract, afectarea structurii de rezistență, schimbarea destinației spațiului închiriat, subînchirierea etc.). Contractul de închiriere este desființat de plin drept, necondiționat și de îndată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, desființarea contractului făcându-se în virtutea prezentului Pact Comisoriu, care produce efecte de la data scadenței obligațiilor neexecutate.

3. pentru cauza de forță majoră, așa cum este definită de legea română.

În cazul în care nu se respectă termenul de predare a spațiului, LOCATARUL este de acord ca LOCATORUL să procedeze singur la inventarierea mărfurilor existente în spațiul închiriat și să le depoziteze pe cheltuiala LOCATORULUI în condițiile prevăzute de legea română.

Dacă LOCATARUL decăzut din toate drepturile de ocupare nu eliberează spațiul închiriat sau dacă opune rezistență unui ordin de evacuare sau obține o prelungire a termenului limită, va trebui să achite pe zi de întârziere o despăgubire de 0,3 % pe zi din suma datorată de acesta până la părăsirea spațiului ocupat abuziv.

#### **XI. PREȚUL CHIRIEI**

CHIRIA: prezentul contract este consimțit în schimbul plății unei chirii lunare.

1. Chiria lunară **750 lei (+TVA)**/ lună X 12 luni, în perioada: **02.12.2023-02.12.2024** la cursul BNR din ziua facturării.

2. Valoarea contractului, pentru perioada mai sus menționată, este de **9.000 lei (+TVA)** și se va achita astfel:

2.a. Anticipat (cu titlu de garanție) **750 lei (+TVA)**. Suma plătită anticipat este inclusă în valoarea contractului și se eșalonează pe durata derulării acestuia.

3. Lunar **750 lei (+TVA)** X 11 luni, în perioada **02.12.2023-02.11.2024**.

Prețurile menționate mai sus nu pot fi modificate pe întreaga durată a prezentului contract.

4. Cuantumul chiriei se renegociază în perioada **1-10 noiembrie 2024** prioritar cu deținătorul standului. Dacă LOCATARUL nu este de acord cu prețul chiriei renegociat, contractul de închiriere încetează la data expirării.

3.5. fumatul în incinta pavilionului este strict interzis, pentru aceasta folosindu-se locurile special amenajate;

3.6. să permită verificarea conectării corespunzătoare a tuturor aparatelor electrice întrebuințate.

4. să plătească LOCATORULUI o garanție de 750 lei pentru acoperirea eventualelor daune. Garanția se va plăti la semnarea contractului.

5. să depună toate diligențele necesare pentru buna întreținere a dotărilor, pe care se consideră că le-a primit în stare foarte bună. El nu va fi ținut răspunzător de uzura normală a acestora;

6. să execute reparațiile curente, ce nu presupun timp îndelungat;

7. să răspundă pentru daunele cauzate din culpa sa;

8. să achite la timp și integral chiria;

9. să suporte contravaloarea convorbirilor telefonice;

10. să respecte programul de lucru respectiv 09.30 – 20.00 luni – vineri, 09.30 – 19.00 sâmbăta, 09.30 – 16.00 duminica, iar în perioada iulie – august programul de lucru va fi 09.30 – 20.00 luni – vineri, 09.30 – 19.00 sâmbăta, 09.30 – 16.00 duminica.

11. LOCATARUL are obligația să-și asigure marfa din interiorul standului: a) contra incendiilor provocate din vina lor sau a altor locatari; b) împotriva incendiilor provocate de răufăcători sau altfel de incendii; c) împotriva actelor de vandalism, terorism sau explozii urmate de incendiu; d) cutremure de pământ sau inundații.

12. LOCATARUL se obligă să nu ocupe spațiul de parcare amenajat cu mașinile și autovehiculele personale sau aparținând societății mai mult de 3 ore;

13. LOCATARUL se obligă să-și asigure fondul de marfă prin încheierea unui contract de asigurare cu o societate specializată în acest sens.

14. LOCATARUL utilizează site-ul complexului Doraly Mall [www.doraly mall.ro](http://www.doraly mall.ro) pe propria răspundere și numai în perioada evenimentelor de promovare desfășurate de LOCATOR. În acest sens, LOCATARUL răspunde pentru orice material (imagine a produselor comercializate, date etc.) încărcat pe site incluzând legalitatea, siguranța, originalitatea și drepturile de autor ale materialelor încărcate. LOCATARUL își asumă obligația de a nu încărca pe site-ul complexului Doraly Mall [www.doraly mall.ro](http://www.doraly mall.ro) imagini sau date referitoare la produse deținute exclusiv de terți sau având un conținut care încalcă legea și normele morale și de conviețuire socială, ori care încalcă drepturile de publicitate intelectuală. LOCATARUL consimte explicit că LOCATORUL nu răspunde în niciun fel pentru niciun prejudiciu, adus LOCATORULUI sau terților, care ar rezulta din comportamentul imoral sau ilegal al LOCATARULUI cu ocazia utilizării site-ului, indiferent că a utilizat personal site-ul sau că a furnizat LOCATORULUI date false, ilegale sau imorale spre a fi încărcate pe site.

15. LOCATARUL se obligă ca la încetarea locațiunii să returneze spațiul închiriat în aceleași condiții în care l-a primit. În acest sens, LOCATARUL se obligă să refacă pe propria cheltuială sau să suporte cheltuielile ocazionate de zugrăveli, repararea pereților, a pardoselii, a tavanului etc.

#### **VIII DREPTURI DE FOLOSIRE A IMAGINII:**

Partile convin ca este în interesul comun al LOCATORULUI și al LOCATARULUI să promoveze activitatea complexului SC DORALY MALL. Prin urmare, LOCATORUL are dreptul să menționeze și să declare denumirea/denumirile comerciale și marca/mărcile LOCATARULUI în materialele sale publicitare.

#### **IX. CEDAREA ȘI SUBÎNCHIRIEREA**

LOCATARUL nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la subînchiriere, totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui

5. În cazul în care între LOCATOR și LOCATAR nu s-a realizat acordul de voință cu privire la renegocierea prețului chiriei, LOCATARUL se obligă să elibereze standul la data expirării contractului de închiriere, iar dacă nu-l eliberează, să suporte despăgubirea calculată reprezentând contravaloarea chiriei din luna precedentă, mărită de zece ori, atât pentru luna în curs cât și pentru următoarele luni în care împiedică evacuarea sa.

## **XII. PLATA CHIRIEI**

1. Plățile se vor face în lei, numerar sau în contul LOCATORULUI la cursul BNR din ziua plății.

2. Chiria lunară stabilită (cap. XI, pct. 3) se va achita de LOCATAR pana la data scadenței indicată pe factură; 15 zile de la transmiterea acesteia pe email. Adresa desemnata de locatar pentru comunicare cu locatorul este: **office@ctbus.ro**.

3. Neplata chiriei in perioada specificata la art.XII pct.2 autorizează LOCATORUL la:

• perceperea de penalități de 0.01% pentru fiecare zi de întârziere din cuantumul total al prețului chiriei. Aceste penalități vor fi datorate și calculate cu începere de la data scadenței sumei neplătite fără necesitatea vreunei somații suplimentare. Părțile, locatorul și locatarul, sunt de acord ca totalul penalităților să depășească valoarea debitului (chiria datorată și neplătită).

• în cazul neefectării plăților stabilite în contract în termen de 15 zile lucrătoare de la data scadenței LOCATORUL are dreptul:

- să rezilieze contractul;
- încasarea de drept a sumelor datorate;
- închirierea spațiului unei alte societăți comerciale.

4. Încetarea contractului înainte de termenul final din dorința clientului duce la:

- pierderea garanțiilor și avansurilor depuse;

De asemenea, părțile, LOCATORUL și LOCATARUL, sunt de acord ca totalul penalităților să depășească valoarea debitului (chiria datorată și neplătită).

## **XIII. FISCALITATE**

LOCATORUL și LOCATARUL sunt două persoane juridice distincte.

Orice datorie a LOCATORULUI către Fisc nu privește pe LOCATAR.

Orice datorie a LOCATARULUI către Fisc nu privește pe LOCATOR.

## **XIV. DAUNE**

Nerespectarea termenului de punere în funcțiune obligă LOCATORUL la plata unor daune de 0.01% din avans pentru fiecare zi de întârziere până la data punerii în funcțiune.

## **XV. NOTIFICĂRI**

În înțelesul prezentului contract, orice notificare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabilă, dacă va fi efectuată prin orice mijloc care asigură dovada comunicării și va fi transmisă celeilalte părți la sediul menționat la începutul prezentului contract.

## **XVI. LITIGII**

Litigiile ce pot apărea între părți ca urmare a derulării prezentului contract se vor soluționa pe cale judecătorească.

Instanța competentă este instanța de la sediul LOCATORULUI.

Părțile pot soluționa litigiile dintre ele și pe cale amiabilă, stabilind de comun acord procedura soluționării.

Forța majoră exonerează de obligații părțile.

## **XVII. CLAUZE SPECIALE**

1. Prin înțelesul părților, prezentul contract constituie titlu executoriu;
2. Cesionarea contractului este interzisă;
3. Divizarea prezentului contract poate fi făcută numai în formă scrisă cu acordul ambelor părți;
4. Modificarea prezentului contract poate fi făcută numai în formă scrisă cu acordul ambelor părți;
5. Informațiile ce s-ar putea cunoaște reciproc de către părți au un caracter de "confidențialitate";
6. Părțile convin ca în ipoteza unui litigiu, orice notificare să fie considerată valabilă, fără a se remite prin executor judecătoresc, dacă este efectuată prin orice mijloc care asigură dovada comunicării. Debitorul se află de drept în întârziere, prin trecerea termenului scadent în conformitate cu dispozițiile art. 1523 alin.1 Cod civil.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi 15.11.2023 în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Semnatarii răspund pentru angajarea societății în acest contract.

În stabilirea relației contractuale a părților nu se admite alt mijloc de probă, afară de prezentul.