ANEXA la proiectul de hotărâre nr. 68 din 05.08.2026

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR._____/_____-

I . PĂRȚILE CONTRACTULUI

Între:

OPUS LAND DEVELOPMENT S.A., persoana juridica romana, cu sediul social in Sat Stefanestii de Jos, Comuna Stefanestii de Jos, Strada Linia de Centura nr. 50, et. 1, Camera 3, Judet Ilfov, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J23/1894/2006, avand Cod Unic de Inregistrare RO 19033882, cont bancar: RO90UGBI0000012003112RON, deschis la Garanti Bank SA, reprezentata de catre administratorul societatii, dl. **Ahmet Emre Buyukhanli**, în calitate de **LOCATOR**

Si

COMUNA ȘTEFĂNEȘTII DE JOS, JUDEȚ ILFOV, cu domiciliul fiscal in judetul Ilfov, sat Stefanestii de Jos, com. Stefanestii de Jos, str. Stefanesti nr. 116, avand cod de inregistrare fiscala (CIF) 4420775, reprezentata de catre primarul comunei Stefanestii de Jos, dl. **GHEORGHIȚĂ VIRGILIU – MIRCEA – DANIEL**, în **calitate de LOCATAR**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Primul în calitate de LOCATOR se angajeaza ferm sa închirieze, iar al doilea în calitate de LOCATAR se angajeaza ferm sa ia cu chirie spatiul comercial – **spatiul nr. 10 CORP K** in suprafata bruta (GLA – gross leased area) de aproximativ **498 mp**, din incinta Complexului Comercial **Cosmopolis Plaza**, situat in com. Stefanestii de Jos, Complex Rezidential Cosmopolis, Str. Europa nr. 9 bis, judet Ilfov.

2. Spatiul va fi inchiriat strict cu destinatia de prestare activitati caracteristice unei instituții de învățământ primar in caz de schimbare a destinatiei mai sus mentionate Locatorul va avea dreptul să considere Contractul de inchiriere desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, interventia instantei şi fără orice altă formalitate prealabilă.

Orice mentiune din cuprinsul prezentului contract cu privire la Proprietate/Centru Comercial/ Complex Comercial/Cosmopolis Plaza se va considera ca facand referire numai la Corpul K nu si la celelalte corpuri din ansamblul comercial Cosmopolis Plaza.

Locatarul declara in mod expres ca Locatorul i-a adus la cunostinta faptul ca terasa situata in fata spatiului ce face obiectul prezenteului contract nu face parte din suprafata inchiriata, Locatarul beneficiind doar de un drept de trecere pentru a avea acces la spatiul inchiriat.

Locatarul declara in mod expres ca Locatorul i-a adus la cunostinta faptul ca terasa in suprafata totala bruta (GLA) de aproximativ .....,00 mp aferenta spatiului ce face obiectul prezentului contract nu face parte din suprafata inchiriata, Locatarul beneficiind doar de un drept de trecere pentru a avea acces la spatiul inchiriat.

Totodata, Locatarul consimte in mod expres ca in cazul in care pe parcursul derularii contractului va utiliza/amenaja terasa aferenta spatiului inchiriat in interes propriu, va datora Locatorului, incepand din ziua urmatoare utilizarii/amenajarii terasei, chirie pentru terasa utilizata in cuantum de 10 Euro/mp + TVA / luna raportata la intreaga suprafata de terasa aferenta spatiului inchiriat.

3. Predarea – primirea spatiului se va realiza avand interior executat la stadiul „la alb" (incluzand bransamente utilitati, tencuiala, tamplarie pvc, parchet, gresie, faianta, centrala termica) si va fi consemnată prin proces – verbal ce se va anexa la contractul de inchiriere.

4. In cazul in care Locatarul va folosi/inchiria si terasa aferenta spatiului, Locatorul va conferi Locatarului dreptul de a închide terasa aferentă spaţiului închiriat cu folie transparentă, pe cheltuiala exclusivă a Locatarului, sub condiţia respectării de către acesta din urmă a următoarelor caracteristici :

- Structură cadru lemn răşinos finisat şi vopsit Crem Ral 1014 (dimensiuni 5x10x2000 mm sau 10x10x2000 mm);
- Folie Cristal 800, varianta cu butoni mobili;
- Bandă (şorţ) de întărire margini pentru folie PVC transparentă - culoare Crem.

5. Locatarul declară ca a luat la cunoştinţă şi este de acord în mod expres cu dreptul unilateral al Locatorului de a demonta imediat orice structuri/împrejmuiri/închideri ale terasei, executate de catre Locatar, ce nu respectă oricare dintre specificaţiile mai sus prevăzute la pct. 4, fără a fi necesară nicio formalitate prealabilă, fără a formula obiecţiuni sau a solicita Locatorului daune de nicio natura.

III. DURATA

1. Termenul închirierii este de **10 (zece) ani** cu începere de la **Data Predarii.** Partile sunt de acord ca **Data Predarii** sa reprezinte data predarii Spatiului Inchiriat de la Locator catre Chirias care urmeaza sa se produca pana la data de **01.11.2026**.

2. Locatorul va beneficia de un termen de gratie de 60 de zile, in situatia in care din orice motiv nu va putea putea predea spatiul pana la data limita comunicata conform celor anterior mentionate. De asemenea Locatorul este indreptatit sa predea Locatarului Spatiul Inchiriat oricand inainte de aceasta data, Locatarul acceptand acest aspect. In oricare dintre aceste situatii Locatorul va notifica Locatarului, cu zece (10) de zile calendaristice inainte, Data Predarii.

3. In situatia in care reprezentantul Locatarului nu va fi prezent si nu va participa la procedura de predare si/sau refuza fara motiv semnarea procesului verbal de predare, in ciuda faptului ca notificarea de predare a fost transmisa in mod corespunzator astfel cum s-a mentionat mai sus, Locatorul va stabili o altă dată de predare, cu condiţia ca perioada de timp între data de predare-primire stabilita initial si noul termen limita propus sa nu fie mai mica de 7 zile calendaristice si mai mare 15 zile calendaristice.

In cazul care Locatarul nu va participa la procedura de predare nici la data reprogramata, se va considera ca Locatarul a acceptat predarea Spatiului Inchiriat fara rezerve sau conditii (predare fortata) la data reprogramata.

4. Sub rezerva prevederilor de mai sus si a predarii Spatiului Inchiriat conform celor stipulate in prezentul contract, Locatarul va accepta predarea Spatiului Inchiriat la Data Predarii, ce se va realiza sub forma unui proces-verbal care va fi semnat de reprezentantii autorizati ai ambelor Parti.

5. Se precizeaza expres ca data **Primei Scadente** va fi la data predarii spatiului, data incepand de la care Locatarul va datora Locatorului chiria si costurile de servicii (mentenanta) aferente spatiilor comune.

6. Sub rezerva prevederilor de mai sus si a predarii Spatiului Inchiriat conform celor stipulate in prezentul contract, Locatarul va accepta predarea Spatiului Inchiriat la Data Predarii, ce se va realiza sub forma unui proces-verbal care va fi semnat de reprezentantii autorizati ai ambelor Parti.

7. In situatia in care reprezentantul Locatarului nu va fi prezent si nu va participa la procedura de predare si/sau refuza fara motiv semnarea procesului verbal de predare, in ciuda faptului ca notificarea de predare a fost transmisa in mod corespunzator astfel cum s-a mentionat mai sus, Locatorul va stabili o altă dată de predare, cu condiţia ca perioada de timp între data de predare-primire stabilita initial si noul termen limita propus sa nu fie mai mica de 7 zile si mai mare 15 zile.

8. In cazul care Locatarul nu va participa la procedura de predare nici la data reprogramata, se va considera ca Locatarul a acceptat predarea Spatiului Inchiriat fara rezerve sau conditii (predare fortata).

9. Se precizeaza expres ca data **Primei Scadente** va fi la data implinirii termenului de 1 luna de la data predarii spatiului, data incepand de la care Locatarul va datora Locatorului chiria si costurile de servicii (mentenanta) aferente spatiilor comune.

10. Cu 30 de zile înainte de expirarea contractului, la solicitarea scrisă a LOCATARULUI, partile pot prelungi printr-un acord scris contractul.

11. Durata si pretul chiriei vor fi renegociate de comun acord de parti si vor fi consemnate ptrintr-un act aditional la contract.

12. În cazul nedepunerii niciunei cereri in termenul stabilit, contractul va inceta de drept la data expirarii termenului din contract

13. Chiria se va putea achita prin numerar, depusă la caseria LOCATORULUI sau prin virament, dată la care sumele cuvenite drept chirie trebuie să fie intrate în contul LOCATORULUI.

14. În situația în care intarzierile la plata chiriei vor depasi 30 de zile, contractul se va considera reziliat de plin drept, fara a fi necesara punerea in intarziere, notificarea locatarului sau interventia organelor judecatoresti, prin simpla notificare, conform pactului comisoriu prevazut de art. 1553 Cod Civil, LOCATARUL avand obligatia sa elibereze neconditionat spatiul/spatiul si sa il predea LOCATORULUI cu

proces verbal, in conditiile prevazute la art. XVII din prezentul contract, la data rezilierii.

15. Totalul penalităților de întârziere datorate de către LOCATAR va putea depăşi valoarea debitului neachitat sau achitat cu întîrziere.

16. Chiria datorata pentru o perioada mai mica de o luna inclusa in termenul locatiunii va fi repartizata in functie de zile.

IV. CHIRIA

1. Chiria de baza lunară pentru primul an de inchiriere va fi in cuantum total de **11.952,00 Euro + TVA** /luna pentru spatiul inchiriat, (raportata la o chirie de baza de **24,00 euro/metru patrat/luna** plus TVA pentru spatiul interior), calculata inmultind Chiria de Baza cu suprafata bruta (GLA - gross leased area) exprimata in metri patrati a **Spatiului Inchiriat,** platibil in echivalent lei la cursul BNR din ziua facturarii.

2. Incepand cu al doilea An de Inchiriere, respectiv ulterior implinirii unui termen de minim 12 (douasprezece) luni de la **Data Primei Scadente**, **Chiria** de baza si tariful aferent costurilor de mentenanta se va modifica in fiecare An de inchiriere astfel incat sa reflecte modificarile indicatorului costului vietii pentru tarile din zona monedei Euro pe parcursul anului calendaristic anterior, dupa cum indica Indexul Armonizat al Preturilor de Consum pentru zona România (asa cum este definita in continuare) ("**IPC**") conform raportarilor de catre Institutul National de Statistica (I.N.S.), sau daca acesta nu se mai publica, un alt index comparabil pentru inflatia EURO ales de catre Parti de comun acord, cu un procent minim de cate 3% / an, procent ce se va raporta la valoarea chiriei din anul precedent. Pentru claritate, in cazul in care indicele IPC va fi mai mic de 3%/an se va aplica o majorare a chiriei cu 3%/an iar in cazul in care indicele IPC va depasi 3%/an se va aplica valoarea acestui indice.

3. Termenul scadent pentru achitarea chiriei este de cel mai târziu de 5 zile de la data facturarii; ulterior acestui termen se vor percepe penalitati de 0,2% pe fiecare zi intarziere. Suma penalitatilor poate depasi debitul inregistrat de LOCATAR.

4. Chiria se poate achita prin numerar, depusă la caseria LOCATORULUI sau prin virament, data efectuarii platii fiind considerata data la care sumele cuvenite drept chirie au creditat contul LOCATORULUI.

5. În situația în care intarzierile la plata chiriei depasesc 30 de zile, contractul se considera reziliat de plin drept, fara a fi necesara punerea in intarziere, notificarea chiriasului sau interventia organelor judecatoresti, prin simpla notificare, conform pactului comisoriu prevazut de art. 1553 Cod Civil, LOCATARUL avand obligatia sa elibereze neconditionat spatiul si sa il predea LOCATORULUI cu proces verbal, in conditiile prevazute la art.XVII din prezentul contract, la data rezilierii.

6. Totalul penalităților de întârziere datorate de către LOCATAR poate depăşi valoarea debitului neachitat sau achitat cu întîrziere.

7. Chiria datorata pentru o perioada mai mica de o luna inclusa in termenul locatiunii va fi repartizata in functie de zile.

8. Pentru claritate, incepand cu data primirii spatiului (**Data primei scadente**) Locatarul va datora Locatorului chiria lunara stabilita conform art. IV pct.1 de mai

sus, indepedent de stadiul amenajarilor efectuate de catre Locatar si de momentul efectiv al inceperii activitatii desfasurate de catre acesta.

V. PLATA CONSUMURILOR ŞI SERVICIILOR

1. Pe lângă plata chiriei, LOCATARUL se obligă să plătească lunar, până la data de 5 ale lunii urmatoarele: costurile aferente intretinerii/ mentenantei in cuantum de 2,00 Euro+ TVA/mp/luna + indexare anuala pentru toata perioada contractuala, precum si consumul de utilitati, respectiv energie electrică, energie termică, apă rece, apă caldă, gaze naturale şi alte cheltuieli justificate, în baza actelor justificative emise de către LOCATOR/Furnizori de utilitati/Companie de management.
2. Tariful aferent costurilor de mentenanta va fi regularizat/ajustat anual, la data de 30 decembrie a fiecarui an, in functie de cheltuielile inregistrate pentru serviciile oferite in anul ce s-a incheiat, Locatorul urmand a comunica Locatarului la inceputul fiecarui an tariful estimat in sistem « open book » pentru costurile aferente serviciilor de mentenanta din anul curent. Ajustarea pentru anul precedent se transmite Locatarului pe baza unei facturi separate împreuna cu un sumar al costurilor anuale cel mai târziu în termen de şase luni de la finalizarea perioadei de ajustat. In situatia in care vor exista diferente intre suma rezultata din ajustare si suma platita de Locatar, cel din urma va achita diferenta rezultata in termen de 10 zile de la facturare sau in situatia in care diferenta este negativa, aceasta se va credita in favoarea Locatarului.
3. Pe langa acestea LOCATARUL se obliga sa incheie un contract de salubrizare, de dezinsectie, dezinfectie si deratizare cu societatea agreata de LOCATOR.
4. Întreruperea temporară, din cauză de forță majoră, a energiei electrice şi a celorlalte instalații, nu va da dreptul LOCATARULUI de a cere vreo scădere din suma stabilită pentru întreținere/utilitati întrucât cheltuielile sunt stabilite în raport cu consumurile pe spati/spatiu.
5. Se va avea în vedere că, atât la preluarea spatielor/spatiilor, cât şi la predarea acestora, LOCATORUL, în prezența LOCATARULUI, va consemna indexul tuturor contoarelor în documentul de predare-primire.
6. Neplata in termen de 30 de zile a contravalorii utilităților/intretinerii precum şi a penalităților acumulate va da dreptul LOCATORULUI să întrerupă, cu notificare prealabilă, furnizarea către LOCATAR a utilității respective (energie electrică, apă, gaze etc.), cu încheierea concomitentă a unui proces verbal de întrerupere şi sigilare, pe riscul LOCATARULUI.

VI. GARANŢII

1. Pentru garantarea indeplinirii obligatiilor asumate prin prezentul contract Partile au convenit ca Locatarul va pune la dispoziţia Locatorului, prin virament bancar in contul acestuia, o sumă egală cu contravaloarea chiriei pentru 6 luni, respectiv **86.771,52 Euro**, din care suma de 43.385,76 Euro reprezentand contracavaloarea chiriei in avans pentru primele 3 luni si suma de 43.385,76 Euro reprezinta garantia de buna executie a contractului, se va achita Locatorului in termen de maxim 2 zile calendaristice de la data semnarii prezentului contract.

2. **Garanţia de bună execuţie** a contractului de inchiriere va fi de **43.385,76 Euro**, plătibila în lei la cursul oficial BNR din ziua plății, reprezentând echivalentul a 3 chirii lunare.
3. Garantia va fi actualizata automat, fara a fi necesara vreo notificare din partea Locatorului, in fiecare an pe toata Durata, in ziua aniversarii fiecărui An de inchiriere („Data Actualizarii Garantiei"), luandu-se in calcul cursul valutar LEI-EURO valabil in ziua respectiva (in cazul in care ziua implinirii unui An de Inchiriere este zi nelucratoare, atunci se va folosi cursul de schimb din prima zi lucratoare anterioara).
4. Executarea Garantiei. Orice incalcare de catre Locatar a obligatiilor de plata ce ii revin in baza prezentului Contract, va da Locatorului dreptul de a executa Garantia, partial sau in totalitate, numai ulterior comunicarii unei notificari scrise prealabile catre Locatar prin care va preciza natura sumelor pe care le executa si cuantumul acestora, in cazul in care Locatarul nu achita debitul restant in termen de 15 zile lucratoare de la primirea notificarii. In cazul in care Garantia este astfel utilizata sau aplicata, Locatarul – in termen de sapte (7) zile de la executarea garantiei respective si fara a fi necesara o solicitare scrisa in acest sens din partea Locatorului, va trebui sa prezinte o noua garantie, la valoarea ei initiala, in caz contrar devin pe deplin aplicabile prevederile art. 16.2.
5. Această garanție se va restitui LOCATARULUI în termen de 60 zile calendaristice de la încetarea valabilității contractului, după predarea cu proces verbal a spatiului/spatiului către LOCATOR şi achitarea tuturor obligațiilor.
6. În caz de denuntare unilaterala a contractului de catre Locatar anterior expirarii duratei de valabilitate a prezentului contract sau in caz de neachitare a chiriei, a utilităților/intretinerii şi a penalităților de întârziere de către LOCATAR, LOCATORUL este în drept să rețină din garanția de bună execuție sumele datorate până la concurența acestora.
7. Depozitul de garantie va fi detinut de LOCATOR fara a datora dobanda si ca o garantie a executarii de catre LOCATAR a obligatiilor sale contractuale asumate.

VII. INTERDICŢIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAŢIULUI

1. Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială, inclusiv cesiunea spatielor/spatiilor închiriate.
2. Spatiul închiriat este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Introducerea unei terțe persoane în spatiul închiriat, sub formă de asociere, colaborare, reprezentare, etc., se consideră ca o subînchiriere şi atrage după sine rezilierea contractului şi plata de daune interese.

VIII. INVENTAR

1. Starea în care se predă spatiul închiriat se consemnează în procesul verbal de predare-primire care va conține un inventar detaliat.
2. Orice stricăciune ce s-ar face din neglijență sau din culpa LOCATARULUI în interiorul spatiului închiriat, atât spatiul în sine, cât şi instalațiile de încălzire,

sanitare, electrice, apă, canal, etc., față de starea în care au fost primite în inventar, vor fi suportate de LOCATAR.
3. Constatarea stricăciunilor se va face de LOCATOR fără a fi nevoie de o constatare administrativă sau judecătorească, care să stabilească sumele pretinse drept despăgubire.
4. În cazul în care, din orice motive, nu s-ar face inventarul prevăzut mai sus, se va considera că LOCATARUL a primit spatiul cu toate accesoriile lui în cea mai perfectă stare, fără nicio lipsă şi se obligă a-l preda la fel, la expirarea termenului.

IX. ÎMBUNĂTĂȚIRI

1. Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații ce s-ar face de LOCATAR pe parcursul inchirierii, raman bunuri castigate spatiului inchiriat din momentul executarii lor si intra in proprietatea LOCATORULUI doar in momentul incetarii contractului, daca nu se hotaraste altfel ulterior printr-un act aditional, fara pretentia rambursarii contravalorii manoperei si a materialelor consumate si fara a se compensa cu plata chiriei.
2. Orice modificare ce urmeaza a fi adusa spatiului inchiriat, de catre LOCATAR, nu se va putea efectua decat cu acordul scris al LOCATORULUI.
3. Dupa inceperea activitatii LOCATARULUI, in situatia in care, modificarile efectuate de catre LOCATAR nu sunt conforme proiectului prezent, LOCATORUL poate solicita printr-o notificare, ca spatiul inchiriat de acesta, sa fie amenajat in forma in care a fost predat initial.

X. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

1. Să pună la dispoziția LOCATARULUI, cu titlu de folosință, spatiul/spatiul ce face obiectul prezentului contract pe bază de proces-verbal.
2. Să controleze modul cum este folosit (potrivit destinației) şi întreținut de către LOCATAR spatiul/spatiul închiriat, la fiecare inceput de lună, putând rezilia unilateral contractul, în condițiile în care LOCATARUL nu îl foloseşte corespunzător.
3. LOCATORUL, pe durata prezentului contract, nu va executa modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natură să tulbure folosința acestuia de către chiriaş sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat.
4. LOCATORUL va efectua toate reparațiile capitale ale spațiului. Sunt reparații capitale cele ce vizează structura de rezistență, precum si circuitele electrice şi de canalizare. Toate celelalte reparatii sunt in sarcina LOCATARULUI.
5. LOCATORUL se obligă să pună la dispoziția LOCATARULUI următoarele utilități: energie electrică, apă şi canalizare, contra cost conform devizelor şi facturilor întocmite lunar.
6. LOCATORUL îl va garanta pe LOCATAR împotriva oricăror tulburări de drept care ar putea apare pe parcursul derulării contractului.
7. LOCATORUL va plati impozitele scadente in timpul termenului locatiunii asupra spatiului inchiriat si toate taxele personale de proprietate ce au legatura cu dreptul LOCATORULUI asupra spatiului inchiriat.
8. LOCATORUL va emite factura pana la data de 5 a lunii in curs.
9.LOCATORUL nu are obligatia de depozitare si conservare a bunurilor abandonate de LOCATAR. Bunurile abandonate de LOCATAR vor fi preluate de LOCATOR, care dupa

incheierea unui proces verbal constatator al administratorului spatiului, semnat si de doi martori asistenti, vor fi valorificate prin vanzare, iar sumele de bani obtinute, vor fi pastrate la casieria complexului la dispozitia proprietarului – LOCATOR. LOCATARUL va fi incunostiintat de situatia existenta, prin notificare scrisa, in termen de 5 (cinci) zile de la intocmirea procesului verbal, impreuna cu o copie a acestuia.

XI. OBLIGAŢIILE LOCATARULUI

1. Sa prezinte Locatorului, inaintea deschiderii spatiului pentru public toate avizele/autorizatiile/licentele etc. necesare desfasurarii activitatii in conditii de legalitate, specifice obiectului de activitate pentru care este inchiriat spatiul.
2. Sa prezinte Locatorului inaintea deschiderii spatiului pentru public documentele emise de autoritatile competente ce fac dovada autorizarii desfasurarii activitatilor specificate la art. II pct 2.
3. Sa obtina, pe cheltuiala sa exclusiva, autorizatia de securitate la incendiu pentru spatiul inchiariat.
4. Să achite chiria şi cheltuielile comune de întreținere la termenele scadente.
5. Sa puna in functiune spatiul potrivit scopului in care a fost inchiriat ;
6. Să folosească spatiul închiriat conform destinației prevăzute la art. II, pct. 2. Schimbarea destinației spațiului se face numai cu acordul expres al LOCATORULUI. Nerespectarea acestor obligații duce la rezilierea de drept a contractului, prin simplă notificare.
7. Să exploateze normal bunul închiriat, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor şi accesoriilor aferente. LOCATARUL va raspunde de distrugerea totala sau partiala a bunului inchiriat, a elementelor de constructii si a instalatiilor, a obiectelor si dotarilor aferente spatiului comun care s-ar datora culpei sale. LOCATARUL are obligatia sa incheie pentru intreaga durata a inchirierii un contract de asigurare de raspundere civila fata de terti si a Chiriasului fata de Proprietar, la o suma asigurata de minim 100.000,00 euro per eveniment. Locatarul va prezenta Locatorului la intrarea in spatiu a unui certificat de asigurare din partea asiguratorului care sa ateste incheierea unei astfel de polite.
8. Sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii sau instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul spatiului.
9. Sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva.
10. În cazul unor defecțiuni sau avarii care pot produce deteriorarea construcției sau alte pagube, LOCATARUL este obligat să permită locatorului remedierea acestora de urgență.
11. Să respecte Regulamentul de convietuire in complexul Cosmopolis.
12. Să obțină, înainte de începerea activității, toate avizele şi autorizațiile legale de funcționare, inclusiv autorizatia de securitate la incendiu.
13. Să asigure luarea măsurilor pentru prevenirea şi stingerea incendiilor pe tot cuprinsul spatiului deținut cu chirie, în conformitate cu reglementările legale în vigoare, în sensul reglementării lucrului cu foc deschis, fumatului, întreținerii instalației electrice proprii, instruirii personalului propriu, asigurării mijloacelor inițiale de stingere cu pulbere, depozitării şi evacuării deşeurilor combustibile,

menținerii libere a căilor de acces în zona închiriată din cadrul Cosmopolis Plaza, păstrarea raportului normal între volumul încăperii şi volumului de marfă, etc.
14. Având in vedere prevederile Legii nr. 349/2002 pentru prevenirea şi combaterea consumului produselor de tutun, se interzice fumatul în spațiile ce fac obiectul contractului de închiriere.
15. LOCATARUL are obligația de a face curățenie în incinta spatiului.
16. Să preîntâmpine apariția de gândaci şi alte insecte în spatiul închiriat sau dependințele acestuia, LOCATORUL având dreptul, în caz că se vor ivi, să deparaziteze spatiul în contul LOCATARULUI, fără nici o opunere din partea acestuia.
17. Să nu întrerupă activitatea menționată la punctul II.1 în spatiul ce face obiectul prezentului contract.
18. Să comunice LOCATORULUI, în termen de 48 de ore, orice modificare a contractului de societate şi / sau statutului (inclusiv sediul), formei de organizare, actionarilor/asociatilor societatii ori autorizației eliberate conform legii, precum şi cererea de înscriere de mențiuni ce o depune la Registrul Comerțului, sub sancțiunea neluării în seamă de LOCATOR, comunicările considerându-se legal făcute conform datelor din contract.
19. LOCATARUL are obligația de a-şi afişa la loc vizibil certificatul de înregistrare fiscală cu denumirea societății, numărul de contract, poziție.
20. La incetarea contractului de închiriere, LOCATARUL va preda spatiul/spatiul închiriat aşa cum l-a preluat prin proces – verbal de predare-primire, având obligația de a plăti daunele cauzate ca urmare a deteriorării spatiului şi a dotărilor acestuia. Termenul de predare este in ziua imediat urmatoare datei de expirare a contractului.
21. În situația în care se constată că garanția de bună execuție nu acoperă valoarea daunelor provocate, LOCATARUL se obligă să achite diferența fără nici o obiecție.
22. LOCATARUL se obligă în mod expres să evacueze spatiul/spatiul închiriat în condițiile şi după procedura prevăzută la capitolul XVI din prezentul contract (evacuarea).
23. LOCATARUL îi va permite LOCATORULUI să controleze modul cum este folosit bunul închiriat şi starea acestuia cel putin o data pe luna.
24. În cazul în care LOCATARUL desfăşoară operațiuni de cântărire, acesta are obligația să dețină şi să prezinte angajatilor LOCATORULUI, buletinul de verificare metrologică valabil şi marca metrologică de stat aplicată pe fiecare mijloc de măsurare (cântărire).
25. LOCATARUL are obligatia sa-l instiinteze imediat pe LOCATOR despre orice actiune a unei terte persoane care ii tulbura folosinta.
26. LOCATARUL nu va face modificari bunului inchiriat decat cu acordul expres (scris) al LOCATORULUI. Accesul, stationarea, parcarea, gararea in curtea spatiului comercial a autovehiculelor proprietatea LOCATARILOR sau care efectueaza servicii pentru acestia, se fac numai cu acordul expres LOCATORULUI in conditiile stabilite de acesta si cu respectarea Regulamentului de Ordine Interioara. Depozitele de orice fel, nu vor putea fi facute de LOCATAR decat cu acordul si in conditiile precizate de LOCATOR.
27. LOCATARUL nu va folosi spatiul inchiriat in scopul depozitarii, producerii sau comercializarii oricarei substante explozive, inflamabile sau periculoase, sau al oricarui produs sau dispozitiv chimic, sau a drogurilor sau altor substante interzise sau care provin din savarsirea de infractiuni.

28. Obtinand consimtamantul LOCATORULUI, LOCATARUL va avea dreptul sa plaseze pe peretii exteriori ai spatiului inchiriat, in locurile selectate de el, orice semn ce este permis de reglementarile locale. LOCATORUL poate refuza darea consimtamantului cu privire la semnele ce sunt, in opinia sa, prea mari, inselatoare, neatractive, sau care sunt inconsistente sau neadecvate cu spatiul inchiriat sau cu folosinta acestuia de catre un alt locatar. LOCATORUL il va asista si va coopera cu LOCATARUL in obtinerea oricarei autorizatii necesare din partea autoritatilor guvernamentale sau din partea celorlalti proprietari sau locatari pentru ca LOCATARUL sa plaseze sau sa construiasca semnele respective. LOCATARUL va repara toate distrugerile spatiului inchiriat rezultate din indepartarea semnele instalate de el.
29. LOCATARUL are obligația de a respecta toate deciziile, hotărârile, instrucțiunile pe care LOCATORUL le va lua cu privire la buna organizare a activității Cosmopolis Plaza, fie că acestea au un caracter general, fie numai unul individual.

XII. CLAUZE DE MEDIU

1. LOCATARUL este obligat să respecte condițiile de descărcare în mediu acvatic şi indicatorii de calitate a apelor uzate, evacuate în rețeaua de canalizare.
2. Este interzisă depăşirea nivelului de zgomot echivalent exterior la limita zonei funcționale ce nu va depăşi limitele legale, de către locatar.
3. LOCATARUL este obligat să respecte condițiile de calitate a aerului în zonele protejate, prin care se consideră că depăşesc concentrația maximă admisibilă acele substanțe al căror miros persistent şi dezagreabil este sesizabil olfactiv.
4. Sancțiunea, pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest capitol, în sarcina locatarului, este rezilierea contractului de închiriere.
5. Eventualele prejudicii suferite de către LOCATOR, ca urmare a nerespectării de către LOCATAR a obligațiilor sale, prevăzute în prezentul capitol, vor fi suportate de locatar, în mod solidar cu ceilalți LOCATARI, care au aceleaşi obligații în legătură cu protecția mediului, pe care nu şi le-au respectat, la rândul lor.
6. Culpa LOCATARULUI este prezumată, în caz de nerespectare a obligațiilor sale.

XIII. MODALITĂŢI DE RESTITUIRE

1. La încetarea prezentului contract de închiriere, LOCATARUL va preda spatiul numai reprezentantului autorizat al LOCATORULUI, pe bază de proces-verbal.
2. Dacă la data predării spatiului se constată lipsa sau deteriorarea obiectelor şi instalațiilor prevăzute în procesul-verbal (inventar) întocmit la încheiere din cauza folosirii necorespunzătoare de către locatar, acesta este obligat să suporte costul înlocuirii sau reparării, după caz, a obiectelor şi instalațiilor respective, exceptand uzura normala.
3. La incetarea din orice cauză a prezentului Contract, Spatiul Inchiriat va fi returnat in conditiile in care se afla la momentul incetarii, inclusiv modificarile de compartimentare a spatiului, curat si igienizat, fără a fi obligat să restabilească starea inițială a acestuia prin desființarea amenajărilor efectuate. Locatarul va indeparta, pe cheltuiala sa, fara a aduce nicio deteriorare spatiului, urmatoarele bunuri: mobilierul complet, sistemul de alarma si supraveghere complet, aparatele de climatizare,

semnalistica, corpuri de iluminat, produsele comerciale si stocurile existente la acea data in magazín/spatiu. Toate celelalte bunuri, investitii, dotari, imbunatatiri aduse de Locatar spatiului, inclusiv modificari de compartimentare a spatiului, vor intra in proprietatea Locatorului.

4. Un exemplar al procesului-verbal de predare a spatiului se înmânează LOCATARULUI după achitarea datoriilor.

XIV. FORŢA MAJORĂ

1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor din contract, dacă acestea au notificat cazul de forță majoră celeilalte părți în termen de 5 zile calendaristice de la data apariției acestuia.

2. Prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil şi inevitabil, apărut după intrarea în vigoare a contractului şi care împiedică părțile să-şi execute integral sau parțial obligațiile contractuale.

3. Blocajul financiar al LOCATARULUI (incapacitatea de plată momentană sau lipsa de lichidități) nu constituie caz de forță majora şi nici caz fortuit.

XV. DECĂDEREA DIN DREPTURI

1. Acordarea de înlesniri pentru nerespectarea vreuneia din condițiile prezentului contract nu va fi considerată ca o renunțare a LOCATARULUI la drepturile lui.

2. El va putea cere executarea clauzelor contractului în orice moment.

3. Plata de penalități pentru sume achitate cu întârziere nu dă dreptul LOCATARULUI ca pe viitor să plătească după termen.

XVI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

1. Părţile nu pot denunța acest Contract în primii 10 de ani de închiriere, cu exceptia situatiilor expres prevazute in cuprinsul prezentului contract.

Pentru evitarea oricarui dubiu, in caz de denuntare a contractului, inainte de implinirea termenului pentru care a fost incheiat/prelungit contractul, Locatarul se obliga sa achite Locatorului contravaloarea chiriei pentru toata perioada ramasa pana la implinirea perioadei de locatiune pentru care a fost incheiat/prelungit contractul.

2. Contractul de chirie încetează prin:

a). acordul de voință al părților ;

b). expirarea termenului;

c). pieirea bunului;

d).rezilierea contractului, ca sancțiune pentru nerespectarea obligațiilor contractuale.

e). deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului împotriva LOCATARULUI.

f) cand LOCATARUL a pricinuit insemnate stricaciuni spatiului inchiriat, cladirii in care este situate acesta precum si oricaror altor bunuri aferente lor, sau daca

instraineaza fara drept parti ale acestora.

g) cand LOCATARUL are o conduita si un comportament necivilizat si necorespunzator fata de ceilalti comercianti sau cumparatori si uzeaza de practici anticomerciale sau anticoncurentiale, urmare a constatarii facute de reprezentantii LOCATORULUI sau de un alt organ competent.

h) in cazul in care contractul inceteaza din culpa LOCATARULUI inainte de expirarea duratei de valabilitate a contractului, LOCATARUL declara si consimte in mod expres ca LOCATORUL este indreptatit sa retina cu titlu de daune-interese atat chiria achitata in avans (daca este cazul) cat si garantia.

3. La încetarea contractului, oricare ar fi modul de încetare, LOCATARUL se obligă să predea cu proces verbal de predare-primire către reprezentanții LOCATORULUI, spatiul care face obiectul contractului. În caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere curg până la efectiva predare sau evacuare a spatiului.

4. Prezentul contract poate înceta prin acordul scris al părților, în baza unor motive temeinic justificate, cu conditia înştiințării în scris a LOCATORULUI cu cel puțin 30 de zile înainte de data renunțării.

5. Neîndeplinirea în tot sau în parte in termen de 30 de zile a obligațiilor de plată privind chiria si utilitățile, precum şi a celorlalte obligații asumate prin prezentul contract, dă dreptul LOCATORULUI ca, fără punere în întârziere sau alte formalități, să considere contractul reziliat de drept, prin simpla notificare, să-l evacueze pe locatar şi să-şi recupereze sumele neîncasate şi daune interese.

6. În situația în care LOCATARUL nu respectă obligațiile contractuale de plată în termenul stabilit, LOCATORUL este în drept să aplice sigilii pe căile de acces în spațiul închiriat, urmând ca desigilarea să se efectueze doar pentru ridicarea din spațiul închiriat a bunurilor aflate în proprietatea LOCATARULUI, dacă acestea – în tot sau în parte – nu vor fi reținute de către LOCATOR în vederea garantării recuperării creanțelor de la LOCATAR.

7. Locatorul este în drept, iar locatarul este de acord, ca bunurile aflate în spațiu să fie preluate de locator şi să fie depozitate sub luare de inventar şi sigiliu, pentru garantarea plății de către LOCATAR a tuturor obligațiilor sale către LOCATOR, conform dispozițiunilor prezentului contract sau se poate aplica aceeasi procedura ca in cazul bunurilor abandonate de catre LOCATAR, respectiv cea descrisa la art.10 pct.9, finalitatea si scopul valorificarii prin vanzarea bunurilor fiind recuperarea de urgenta a creantelor care le are de plata LOCATARUL, restul de sume (daca exista dupa plata tuturor datoriilor, creantelor), urmand a fi consemnate la o institutie bancara pe numele si la dipozitia LOCATARULUI. Pagubele şi lipsurile cauzate de depozitarea bunurilor cad în sarcina exclusivă a LOCATARULUI.

8. În situația prevăzută la alineatul precedent, dacă LOCATARUL figurează cu debite față de LOCATOR, datorate sub orice titlu, acesta este de acord ca predarea bunurilor luate sub inventar să se facă numai după achitarea integrală a acestora la casieria sau în contul LOCATORULUI.

XVIII. EVACUAREA

1. LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul închiriat la expirarea termenului stipulat în contract, precum şi în cazul rezilierii de drept pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale.

2. Prin semnarea prezentului contract, LOCATARUL declara (angajament de evacuare) pe proprie răspundere faptul ca va fi de acord cu evacuarea sa necondiționată la data încetării prezentului contract, prezenta declarație care constituind titlu executoriu de evacuare.
3. În baza angajamentului de evacuare prevăzut la pct.2, în caz de refuz a eliberării de bună voie a spațiului închiriat la data încetării contractului, LOCATORUL are dreptul să-l evacueze pe locatar în mod forțat, fără autorizare judecătorească şi fără punere în întârziere.

XIX. LITIGII

1. Eventualele litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă. Când acest lucru nu este posibil, părțile pot pune în executare directă clauzele prezentului contract, fără autorizarea instanței judecătoreşti.
2. În caz de nerespectare a prevederilor prezentului contract de către oricare dintre părtile semnatare, cealaltă parte se poate adresa instanței judecătoreşti competente pentru soluționarea eventualelor neînțelegeri.

XX. ACCEPTAREA

Locatarul, prin reprezentant, declara ca a luat la cunostinta si accepta in mod expres faptul ca Locatorul are dreptul sa cesioneze toate drepturile si obligatiile asumate prin prezentul contract catre un tert fara acordul prealabil al Locatarului.

Locatarul intelege faptul ca **Locatorul** a beneficiat/va beneficia de o facilitate de finantare**, Proprietatea facand/urmand sa faca parte din Garantiile facilitatii si Locatarul** este de acord cu semnarea unei **Notificari a Cesiunii de Creanta catre finantator, in forma solicitata de finantator şi sub formă de înscris sub semnătură privată. In acest sens Locatarul declara ca intelege ca Proprietatea, Spatiul Inchiriat si Creantele Locatorului, vor fi ipotecate in favoarea finantatorului, Locatarul declarand expres ca accepta acest aspect.**

Proprietarul va avea dreptul sa modifice in orice moment denumirea centrului comercial din COSMOPOLIS PLAZA in orice alta denumire comerciala, in conformitate cu decizia unilaterala a Proprietarului, fara ca aceasta modificare sa afecteze prezentul Contract.

Locatarul este de acord in mod expres cu dreptul unilateral al Locatorului de a transmite/ceda/instraina in orice mod, partial sau in integralitatea sa dreptul de folosinta si/sau de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului Contract, cu informarea in scris a Locatarului in acest sens si cu obligatia Locatorului ca prezentul contract sa fie transferat intrutotul catre noul titular al dreptului de folosinta si/sau de proprietate asupra imobilului.

Locatarul are dreptul să îşi stabilească sediul social şi/ sau sediul secundar la adresa imobilului ce face Obiectul Locațiunii de la data începerii locațiunii; nicio altă societate nu va avea sediu social şi/ sau sediu secundar în Obiectul Locațiunii pe durata prezentului contract (inclusiv a eventualelor prelungiri).

Locatarul, prin reprezentant declara ca a luat la cunostinta si accepta in mod expres faptul ca Locatorul are dreptul sa detina o cheie de acces in spatiul inchiriat pe

care acesta din urma o va utiliza numai in cazuri de urgenta/forta majora.

Reprezentantul locatarului declara faptul ca **isi exprima in mod expres si neechivoc CONSIMTAMANTUL** ca datele sale personale, mai sus mentionate sa fie utilizate si prelucrate de catre societatea COSMOPOLIS 1 INVESTMENT SRL (Cosmopolis 1) in scop contractual, inclusiv pentru transmiterea datelor sale personale catre societati care fac parte din acelasi grup, catre departamentele vanzari, financiar/contabilitate, juridic, administrativ, catre banci, furnizori către care Cosmopolis 1 a externalizat diverse servicii, societăţi de facilitare credite, societati de recuperare creanţe, autorităţi publice, organe judiciare, autorităţi publice centrale/locale, autoritati judecătoresti, organe de urmărire penală si alte instituţii abilitate de lege să solicite informaţii.

De asemenea, Reprezentantul locatarului declara ca **isi exprima in mod expres si neechivoc CONSIMTAMANTUL,** in masura in care se va impune pentru incheierea/derularea contractului, in vederea prelucrarii datelor sale cu carácter personal de catre oricare dintre entitatile susmentionate, inclusiv a transmiterii de catre acestea a datelor catre orice entitate implicata in acest proces.

XXI. NOTIFICĂRI

1. În accepţiunea părţilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
2. În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) şi se consideră primită de destinatar la data menţionată pe confirmare de oficiul poştal primitor.
3. Dacă, confirmarea se trimite prin telex sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părţi, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalităţile prevăzute la alineatele precedente.
5. Notificările se pot comunica şi prin înmânare angajatului sau reprezentantului LOCATARULUI sau prin afişare la punctul de lucru deschis în locaţia obiect al contractului, în cazul în care nicio persoană nu este găsită la acest punct sau în caz de refuz de primire, LOCATORUL fiind absolvit în acest caz de orice răspundere faţă de LOCATAR.

XXII. ALTE CLAUZE

1. Pentru garanţia depusa în lei stipulată la art.VI din prezentul contract, LOCATARUL îşi asumă riscul devalorizării monedei naţionale, astfel că la expirarea sau rezilierea contractului, LOCATORUL va restitui acestuia exact suma depusă în lei. În situaţia în care LOCATARUL nu respectă una sau mai multe din clauzele contractului, garanţia stipulată la art.VI revine LOCATORULUI.
2. Neutilizarea spatiului în anumite perioade ale anului din motive independente de LOCATAR, nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade.
3. În cazul aparitiei unor măsuri administrative ale Administraţiei Publice Locale ori a

unor hotărâri judecătoreşti, ce vizează modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, LOCATARUL este de accord ca prezentul contract să înceteze de drept, fără nici o altă formalitate, prin simpla notificare, LOCATORUL fiind absolvit de orice răspundere față de LOCATAR

4. LOCATARUL raspunde de exactitatea actelor puse la dispoziția LOCATORULUI la data încheierii contractului.

5. Este interzisă extinderea în afara suprafeței închiriate, fără acordul LOCATORULUI.

XXII. CLAUZE FINALE

1. Modificarea contractului se poate face în limitele legislației române, cu acordul părților, prin act adițional, care va face parte integrantă din prezentul contract.

2. Prezentul contract reprezintă voința părților şi înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu cu privire la condițiile şi efectele de încetare a acestuia, cu privire la dreptul de preluare a bunurilor LOCATARULUI, precum şi cu privire la celelalte obligații contractuale insuşite de părți.

Subsemnatele parti contractante, prin reprezentanti, declaram că inainte de semnarea prezentului act am citit personal cuprinsul acestuia, cuvant cu cuvant şi am constatat că acesta corespunde intocmai vointei noastre şi conditiilor stabilite de noi de comun acord, ca i-am inteles in totalitate continutul si consecintele juridice, motiv pentru care dupa citirea in intregime a actului am consimtit la semnarea acestuia.

.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 exemplare, cate 1 exemplar pentru fiecare parte, astazi _____

LOCATOR,	LOCATAR,
OPUS LAND DEVELOPMENT S.A.	**COMUNA ŞTEFĂNEŞTII DE JOS, JUDEȚ ILFOV**
Prin Reprezentant	