

CONTRACT DE LOCATIUNE

Nr. 124/30.09.2014

Încheiat între:

(3 parti)

Societatea Comercială **PIONIERUL S.A.**, cu sediul social în București, str. Tâbăcarilor nr.7, sector 4, cod postal 040297, telefon 3304845, fax 3305190, e-mail: postmaster@pionierul.ro, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J40/101/15.01.1991, având contul curent (cod IBAN) **RO93RNCB0075035219460001** deschis la Banca Comercială Română-filiala sector 4, cod de înregistrare **394622**, atribut fiscal RO, cod SIRUES 794742, reprezentată prin ing. **Voicu Eugen** - director general, în calitate de **LOCATOR**

și

Societatea Comercială **COLECTIV CLUB S.R.L.**, societate în curs de constituire, reprezentată prin dl. **Anastasescu George-Alin** CNP 1871022410011, dl. **Mincu Costin** CNP [redacted] și dl. **Catalin Gancea** CNP 1870709460053 în calitate de administratori - **LOCATAR**

Dat fiind că **LOCATORUL** deține asupra imobilului situat în București, Str. Tabăcarilor nr.7, sector 4 ("Imobilul") sau ("Spatiul") un drept exclusiv de proprietate, în baza încheierii de intabulare 23490 lot 5 și dorește să-l pună la dispoziția **LOCATARULUI**, conform termenelor și condițiilor stipulate în acest contract de locațiune, iar **LOCATARUL** dorește să primească locațiunea, conform condițiilor și clauzelor acestui contract.

S-A ÎNCHEIAT PREZENTUL CONTRACT DE LOCATIUNE ("Contractul")

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1

1.1 **LOCATORUL** da în locațiune (folosință), iar **LOCATARUL** preia în locațiune, cu chirie, un spațiu în suprafața de 425mp utili situat în București, str. Tabăcarilor nr.7, sector 4, clădirea Corp B - C15 - parter (fost atelier prese)

1.2 Spațiul care face obiectul prezentului contract este descris, în vederea identificării, în Anexa 1 (schita spațiului), care face parte integrantă din prezentul contract.

1.3 **LOCATORUL** închiriaza, iar **LOCATARUL** preia Spațiul în locațiune, pe baza unui proces-verbal de predare-primire (Anexa 2). Semnarea procesului-verbal de predare-primire certifica predarea de către **LOCATOR** și preluarea de către **LOCATAR** a spațiului.

1.4 **LOCATARUL** va folosi exclusiv spațiul cu destinația sediu social cu punct de lucru ce va desfășura activitățile: club, discotecă, bar, alimentație publică

1.5 La încetarea Contractului Partile vor încheia un proces verbal (proces verbal de predare-primire la încetarea Contractului), atestând starea Spațiului.

II. DURATA CONTRACTULUI

Art.2.

2.1 Prezentul contract se încheie pe perioada de 3 (trei) ani („Termenul”), începând cu data semnării prezentului contract, respectiv de la data de 01.10.2014 până la data de 01.10.2017.

2.2 Contractul încetează în următoarele situații:

a) la împlinirea termenului, dacă partile nu au semnat un Act Adicional la contract privind prelungirea Termenului;

b) doar cu acordul ambelor părți comunicat în scris în termen de 60 de zile înainte de data la care se dorește încetarea;

c) Prezentul contract se prelungeste automat, pe o perioadă de 2 ani, exceptând cazul demolării spațiului ce face obiectul contractului

d) La data de 08.05.2016 se va renegocia chiria dar creșterea nu poate depăși 10%.

2.3 Prolungirea duratei contractului și modificarea altor condiții se poate face, prin încheierea unui Act Adicional la prezentul contract, semnat de ambele părți.

III. CHIRIA

Art.3

3.1 În schimbul folosinței Spațiului **LOCATARUL** va plăti **LOCATORULUI** o chirie de 3,5 Euro /mp exclusiv tva, respectiv 1488 Euro lunar exclusiv tva, platibilă în lei, la cursul BNR valabil la data emiterii facturii.

3.2 La data semnării prezentului contract **LOCATARUL** se obligă să achite în avans chiria pe 1 (una) luna și o garanție echivalentă cu chiria pe o luna. Garanția va fi folosită pentru acoperirea chiriei pentru ultima luna, înainte de expirarea Termenului, dacă nu există temei pentru reținerea acesteia pentru acoperirea unor prejudicii aduse de **LOCATAR**. Garanția nu va fi restituită și va reprezenta chiria pe prima luna de la intrarea în vigoare a contractului în cazul în care contractul nu se va derula.

3.3 Începând cu a doua luna de la data semnării contractului chiria va fi achitată lunar, până pe data de 5 a lunii în curs.

3.4 Neplata chiriei la termenul stabilit la art. 3.3 atrage plata de penalități de întârziere în valoare de 0.1% pe zi calculate la suma rămasă neachitată, dar nu se admite o întârziere mai mare de 30 de zile, caz în care se aplică prevederile art. 8.1.

IV. COSTURI

Art.4. Separat de plata chiriei LOCATARUL va plati lunar LOCATORULUI ,pe timpul valabilitatii contractului de locatiune, urmatoarele costuri ("Costurile")

- a) contravaloarea utilitatilor (energie electrica,apa,canalizare, gunoi)pe baza facturii emise si comunicate de catre LOCATOR. Plata costului utilitatilor se face , de catre LOCATAR, in termen de 5 zile(cinci) de la data comunicarii facturii. Neplata utilitatilor in termen de 5 zile de la data comunicarii facturii va duce la sistarea utilitatilor fara nici un preaviz, cu suportarea tuturor costurilor de rebransare de catre LOCATAR in cazul continuarii contractului de Locatiune.

V. DREPTURILE SI OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art. 5.

5.1 LOCATORUL se obligă:

- a) să predea spațiul care formează obiectul prezentului contract în stare de folosință, pe baza de proces verbal de predare-primire;
- b) să garanteze spațiul închiriat conf. art. 1420, 1422 din Codul Civil;
- c) locatorul nu este raspunzator catre locatar de tulburarea produsa lui prin faptul unei a treia persoane, care persoana nu-si sprijina acest fapt pe un drept asupra lucrului inchiriat ; locatarul are in sa facultatea de a reclama in contra-le in numele sau personal
- d) să asigure furnizarea utilităților (apa rece, canal, gunoi, energie electrica) contra cost;

5.2 LOCATORUL va permite LOCATARULUI sa instaleze in spatiul inchiriat, pe cheltuiala proprie, echipamentele necesare desfasurarii activitatii sale, cu conditia pastrarii destinatiei Imobilului si neafectarii structurii de rezistenta a acestuia. Daca locatarul uzeaza de lucrul inchiriat in altfel de cum se arata in contract, sau intr-un mod din care ar putea sa rezulte o vatamare pentru locator, acesta poate cere desfiintarea (rezilierea) contractului.

5.3 LOCATORUL va permite LOCATARULUI sa instaleze la intrarea principala in Imobil semne distinctiv (firma/emblema) atestand prezenta sa in Imobil, cu mentiunea ca, inainte de instalarea acestora, va obtine toate avizele si autorizatiile necesare instalarii acestora. Toata raspunderea cu privire la instalarea acestora, folosirea lor, precum si plata taxelor si impozitelor aferente cad in sarcina exclusiva a LOCATARULUI ,LOCATORUL fiind exonerat de orice fel de raspundere si/sau obligatie.

5.4 LOCATORUL nu este raspunzator pentru bunurile apartinand LOCATARULUI, care se afla in Spatiul inchiriat.

5.5. Locatorul are dreptul: (i) sa construiască, extindă, intretina, repare, înlocuiască sau sa renoveze orice parte sau parti ale proprietatii , (ii) sa facă orice schimbări la designul acesteia, așa cum crede de cuviința ,asigurand in sa ca mijloacele de acces la Spațiul de Închiriat sa fie disponibile tot timpul.

VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art. 6 .

6.1 LOCATARUL se obligă sa plateasca la termen chiria, precum si costurile, conform prevederilor art.3 si art.4 din Contract ;

6.2 LOCATARUL se obliga sa amenajeze si să folosească spatiul conform destinatiei convenite de parti la art.1.4. Eventualele modificări sau amenajări, vor trebui să aibă în prealabil acordul LOCATORULUI.

6.3 Orice amenajari efectuate de LOCATAR in Spatiul inchiriat, la incetarea Contractului, va ramane LOCATORULUI fara ca LOCATARUL sa ridice nici un fel de pretentie la acestea, chiar daca s-a adus un spor de valoare imobilului

6.4 LOCATARUL se obliga :

- a) sa inregistreze punctul de lucru si sa obtina orice autorizatii, licente sau permise necesare pentru desfasurarea activitatii sale in Imobil si, la expirarea acestora, sa le reinnoiasca.
- b) să asigure curățenia spațiilor închiriate (dezinsectie sideralizare);
- c) să respecte regulamentul de ordine interioară al LOCATORULUI;
- d) să respecte normele ,regulamentul si dispozitiile legale privind P.S.I. si orice alte norme de protectie prevazute de legislatia in vigoare;
- e) Chiriașul va executa, pe propria răspundere si costuri, lucrările de finisaj si amenajare necesare spațiului de închiriat, conform scopurilor sale . Chiriașul va executa lucrările de finisaj si amenajare conform următoarelor condiții:
 - fara a cauza obstructiuni sau interferente cu derularea lucrărilor Proprietarului sau cu orice alte lucrări din Imobil sau din orice parte a lui
 - intr-o maniera buna si profesionala, acționând cu diligenta si folosind materiale potrivite si de buna calitate.
- f) sa permita , in prezenta sa, accesul LOCATORULUI in spatiul inchiriat, ori de cate ori acesta solicita acest lucru :

g) sa nu deranjeze, prin activitatea pe care o desfasoara in spatiul inchiriat, folosinta linistita si utila a celorlalti utilizatori de spatii ;

h) sa si asigure dotarea spatiului cu mijloace de stingere in caz de incendiu ;

l)sa nu depoziteze si sa nu utilizeze in desfasurarea spatiilor productive substante inflamabile sau explosive ;

J)sa aiba in permanenta un control asupra cantitatilor de marfuri combustibile depozitate astfel incat sa nu fie depasita valoarea densitatii sarcinii termice de 1680 MJ/mp ;

K) sa mentina in buna stare elementele de constructie si instalatiile destinate stingere a incendiilor

L) la terminarea contractului să restituie spatiul închiriat în stare buna

m) Locatarul este raspunzator de stricaciunile si pierderile intimplate in cursul folosintei sale, de stricaciunile si pierderile casuate de prepusi, parteneri, vizitatori ai sai, indiferent de moment, ca si de incendiu.

6.5 Clientii LOCATARULUI au acces la parcare din curtea interioara a LOCATORULUI intre orele 18 P.M.-05 A.M. cu conditia respectarii obligatiilor de la art. 6.4 lit,m

VII. SUBÎNCHIRIEREA SI CESIUNEA

Art. 7. LOCATARUL nu va putea închiria sau cesiona, în tot sau în parte, spatiul care formează obiectul prezentului contract fără acordul prealabil scris al LOCATORULUI si cu respectarea conditiilor si obtinerea aprobărilor cerute pentru închiriere.

VIII.INCETAREA CONTRACTULUI

Art.8.

8.1LOCATORUL are dreptul de a rezilia acest contract daca LOCATARUL nu plateste chiria la Termenul prevazut la art.3 si/sau penalitatile prevazute la art.4 din prezentul contract .In aceasta situatie LOCATORUL nu datoreaza nici o despagubire LOCATARULUI.In cazul neexecutarii acestor obligatii contractul se desfiinteaza de plin drept fara actiune in justitie si fara nici o alta formalitate prealabila(pact comisoriu grad IV)

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ SI FORTA MAJORA

Art.9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligatiilor asumate prin prezentul contract, partea aflata în culpă datorează despăgubiri , în conditiile legii.

Art.10. Forta majoră constatată si comunicată într-un termen rezonabil - 7 zile de la aparitia evenimentului de forță majoră - exonerează de răspundere partea aflată în culpă.

Art. 11. În acelasi interval se va comunica si încetarea evenimentelor de forță majoră.

X. LITIGII

Art.12. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competenta instantei judecătoresti de drept comun.

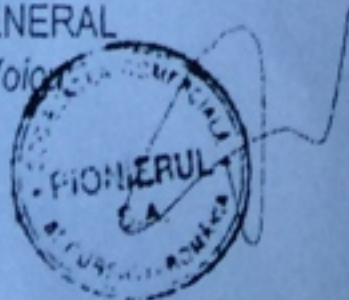
XI. CLAUZE SPECIALE

Art.13. Orice alte modificări sau completări ale prezentului contract, obligatii si garantii suplimentare, cazuri de reziliere a contractului si altele vor fi convenite de părți pe bază de act aditional. .

Contractul intră în vigoare de la data 01.10.2014 si este redactat în 4(patru) exemplare, câte două pentru fiecare parte.

Încheiat astăzi 30.09.2014 , la sediul S.C. PIONIERUL S.A.

LOCATOR,
S.C. PIONIERUL S.A.
DIRECTOR GENERAL
ing. Eugen Voicu



LOCATAR,
S. C. COLECTIV CLUB S.R.L.,
ADMINISTRATORI
Anastasescu George-Alin
Mincu Costin
Catalin Gancea