

NR. 70/06.08.2021

Contract de închiriere

Încheiat astăzi 06.08.2021

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. EXPO TRANSILVANIA S.R.L, cu sediul în Cluj-Napoca str. Aurel Vlaicu f.n.judetul Cluj, număr în Reg. Com. de pe lângă Tribunalul Cluj J12/3876/1991 CUI RO229293, având cont deschis la CEC Bank Cluj-Napoca cu nr. RO36CECECJ0101RON0593075, reprezentată legal prin Președinte Comitet Director Ing. Stefan Florea Dimitriu, în calitate de locatar și

1.2. EXCELLENTE SOURCE SRL cu sediul social în Cluj-Napoca str. Aurel Vlaicu nr. 25 bloc, scară, etaj, apartament 65 Județul Cluj, atribut fiscal Ro34417917 și număr de ordine în registrul comerțului J12/1234/2015 contul nr. Ro76BTRLRONCRT0296614201, deschis la Banca Transilvania Cluj telefon 0736626866 email zhenghongplus@yahoo.com, reprezentată prin Dl.Zheng Jianwei cu funcția de administrator, în calitate de locatar au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea dispozițiilor art. 1777- 1835 Cod civil și a următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie cedarea folosinței bunului (închirierea) unei suprafețe de 1400 mp. în incinta pavilionului expozițional din Expo Transilvania SRL, situat în Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu f.n., județul Cluj.

2.2. Spațiul se închiriază cu destinație de magazin cu vânzare cu amănuntul de produse nealimentare, de proveniență chineză (Magazin chinezesc).

2.3. Predarea-primirea bunului care face obiectul prezentului contract de închiriere este consemnată în procesul-verbal anexa I la prezentul contract .

III. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Termenul contractului este de 5 ani cu începere de la data procesului-verbal de predare-primire, respectiv din data de 1 septembrie 2021. După 5 ani, contractul se va prelunge în mod automat pe o perioadă de 1 an, dacă nici una din părți nu solicită în scris încetarea contractului, cu 60 zile înainte de termen.

3.2. În perioada celor 5 ani de la semnarea contractului, părțile se obligă să aducă la cunoștința unei celeilalte încetarea contractului din motive temeinice și bine întemeiate, cu minim 6 luni înainte.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

4.1. Prețul închirierii – chiria – pentru folosirea bunului care face obiectul închirierii este de 4.200 EURO fără TVA pe lună, conform art.292 alin.2 , lit.e din Cod fiscal.

4.2. Plata chiriei și a utilitatilor se vor face lunar în baza facturii emise la finalul fiecărei luni încheiate, până cel târziu în ziua de 15 ale lunii în curs. Factura se va emite lunar în lei la cursul zilei. Refacturarea cotei părți apă-canal și curentul consumat aferent spațiului închiriat se va factura cu TVA.

4.3. Locatarul se obligă să achite la semnarea contractului o garanție în valoare de 6.300 EURO, echivalentul a unei chirie și jumătate. Garanția se va returna odată cu încheierea contractului de închiriere, în condițiile în care locatarul nu are datorii restante la chirie. În caz contrar, garanția se va utiliza pentru acoperirea acestor datorii.

4.4. Locatorul isi rezerva dreptul de a renegocia pretul contractului dupa 5 ani, in functie de evolutia preturilor pe piata chiriilor.

4.5. Plata chiriei se face in urmatoarele conturi:

a) contul locatorului nr. RO36CECECJ0101RON0593075 deschis la CEC Bank Cluj-Napoca;

b) contul locatarului nr. Ro76BTRLRONCRT0296614201 deschis la Banca Transilvania Cluj.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. *Locatorul* se obligă:

a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost încheiat și să-l întrețină în această stare pe toată durata închirierii. În acest sens locatorul se obliga sa realizeze inchiderea spatiului inchiriat prin montarea unui perete separator si reparatii la acoperis, pe cheltuiala proprie;

b) să execute la timp și în bune condiții toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului;

c) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului.

d) sa permita afisarea in exterior a elementelor de identitate vizuala, reclama sau denumirea magazinului, fara a percepe tarife suplimentare.

5.2. Obligațiile *locatarului* sunt următoarele:

a) să folosească bunul închiriat potrivit destinației rezultate din prezentul contract, efectuând din surse proprii lucrarile de amenajare a spatiului, fara a-i aduce modificari care ar putea afecta structura de rezistenta;

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi revin;

c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract;

d) la încheierea duratei contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, adică în stare bună, în baza unui proces verbal de predare-primire.

5.3. Locatorul are obligația de a suporta toate sarcinile și impozitele datorate pentru bunul închiriat.

5.4. Taxele comunale stabilite de autoritati pentru activitatea de comercializare, precum și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

5.5. Autorizațiile, avizul de securitate la incendiu si aprobarile legale necesare functionarii in conditiile legii sunt in sarcina locatarului, raspunzand solidar pentru pagubele produse din culpa sa.

5.6. Locatarul se obliga sa incheie pe societatea sa si pe cheltuiala proprie un contract de salubritate.

5.7. Locatarul se obliga sa monteze un contor de curent separat si sa achite lunar energia consumata.

5.8. Locatarul se obliga sa asigure paza video a spatiului inchiriat prin incheierea unui abonament cu o firma specializata.

VI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator și cu respectarea condițiilor și aprobărilor cerute pentru închiriere.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Neplata chiriei sau a utilitatilor la termenul stabilit îl autorizează pe locator să calculeze penalitati de intarziere de 0.5%/zi din valoare chiriei sau a utilitatilor neachitate, calculate incepand cu ziua a 16-a a lunii.

7.2. Neplata chiriei pe o durata de 60 zile consecutive atrage rezilierea de drept a contractului, fara notificarea expresa si fara interventia unei instante de judecata, cu obligatia locatarului de a achita datoriile restante. Prezenta clauza constituie un pact comisoriu de gradul IV, asa cum este definit si legiferat in Codul Civil.

VIII. FORȚA MAJORĂ

- 8.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.
- 8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.
- 8.3. Forța majoră pentru a putea să își producă efectele legale va trebui constatată/avizată de către o instituție legal abilitată, respectiv de Camera de Comerț și Industrie Cluj.

IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

- 9.1. În accepțiunea părților 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.
- 9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 9.3. Dacă notificarea se trimite prin e-mail, ea se consideră primită odată cu confirmarea de primire electronică.
- 9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 10.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, dacă nu se poate rezolva pe cale amiabilă de reprezentanții părților se va soluționa prin arbitrajul Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Cluj, în conformitate cu Regulile de procedură arbitrală ale acestei Curți.
- 10.2. Hotărârea arbitrală este definitivă și obligatorie.

XI. CLAUZE FINALE

- 11.1. În cazul falimentului unei dintre părți, partea în cauză se obligă să aducă la cunoștința celeilalte părți cu minim 6 luni înainte încetarea contractului.
- Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- 11.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 11.3. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 2 exemplare, din care câte un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
EXPO TRANSILVANIA SRL

Presedinte Comitet Director
Ing. Stefan Florea Dimitriu


Director executiv
Ioan Avram

Economist
Sanda Juhasz

oficiul judecătoresc
Bogdan Georgescu

LOCATAR
EXCELLENTE SOURCE SRL

Administrator
DI. Zheng Jianwei



Contract de închiriere

Nr. 74 din data de 28.08.2021

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. EXPO TRANSILVANIA S.R.L, cu sediul în Cluj-Napoca str. Aurel Vlaicu f.n.judetul Cluj, număr în Reg Com. de pe lângă Tribunalul Cluj J12/3876/1991 CUI RO229293, având cont deschis la CEC Bank Cluj-Napoca cu nr. RO36CECECJ0101RON0593075, reprezentată legal prin Președinte Comitet Director Ing. Stefan Florea Dimitriu, în calitate de locatar și

1.2. ESSENZA SHOP S.R.L. cu sediul social în Cluj-Napoca str. Romul Ladea nr. 55, etaj 2, ap.15, Județul Cluj, atribut fiscal Ro34432275 și număr de ordine în registrul comerțului J12/1256/2015 contul nr. Ro70BTRLRONCRT0297199801, deschis la Banca Transilvania Cluj telefon 0747488690 email 'essenzaoffice@gmail.com', reprezentată prin Dl.Flaviu Vasile Gheorghita cu funcția de administrator, în calitate de locatar
au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea dispozițiilor art. 1777- 1835 Cod civil și a următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. Obiectul contractului îl constituie cedarea folosinței bunului (închirierea) unei suprafețe de 500 mp. în incinta pavilionului expozițional din Expo Transilvania SRL, situat în Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu f.n., județul Cluj.
- 2.2. Spațiul se închiriaza cu destinație de magazin de prezentare mobilă.
- 2.3. Predarea-primirea bunului care face obiectul prezentului contract de închiriere este consemnată în procesul-verbal anexa I la prezentul contract .

III. TERMENUL CONTRACTULUI

- 3.1. Termenul contractului este de 5 ani cu începere de la data procesului-verbal de predare-primire, respectiv din data de 1 septembrie 2021. După 5 ani, contractul se va prelunge în mod automat pe o perioadă de 1 an, dacă nici una din părți nu solicită în scris încetarea contractului, cu 60 zile înainte de termen.
- 3.2. În perioada celor 5 ani de la semnarea contractului, părțile se obligă să aducă la cunoștința unei celeilalte încetarea contractului din motive temeinice și bine întemeiate, cu minim 6 luni înainte.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

- 4.1. Prețul închirierii – chiria – pentru folosirea bunului care face obiectul închirierii este de 1.500 EURO fără TVA pe lună, conform art.292 alin.2 , lit.e din Cod fiscal.
- 4.2. Plata chiriei și a utilitatilor se vor face lunar în baza facturii emise la finalul fiecărei luni încheiate, până cel târziu în ziua de 15 ale lunii în curs. Factura se va emite lunar în lei la cursul zilei. Refacturarea cotei părți apă-canal și curentul consumat aferent spațiului închiriat se va factura cu TVA.
- 4.3. Locatarul se obligă să achite la semnarea contractului o garanție în valoare de 1.500 EURO, echivalentul a unei chirii. Garanția se va returna odată cu încheierea contractului de închiriere, în condițiile în care locatarul nu are datorii restante la chirie. În caz contrar, garanția se va utiliza pentru acoperirea acestor datorii.
- 4.4. Locatorul își rezervă dreptul de a renegocia prețul contractului după 5 ani, în funcție de evoluția prețurilor pe piața chiriilor.
- 4.5. Plata chiriei se face în următoarele conturi:
 - a) contul locatorului nr. RO36CECECJ0101RON0593075 deschis la CEC Bank Cluj-Napoca;
 - b) contul locatarului nr. Ro76BTRLRONCRT0297199801 deschis la Banca Transilvania Cluj.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost încheiat și să-l întrețină în această stare pe toată durata închirierii. În acest sens locatorul se obliga sa realizeze remedieze zonele de infiltrație la acoperis, pe cheltuiala proprie;
- b) să execute la timp și în bune condiții toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului, în special care se impun la acoperis pentru evitarea infiltrațiilor de ape pluviale;
- c) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului.
- d) sa permita afisarea în exterior a elementelor de identitate vizuala, reclama sau denumirea magazinului, fara a percepe tarife suplimentare.

5.2. Obligațiile locatarului sunt următoarele:

- a) să folosească bunul închiriat potrivit destinației rezultate din prezentul contract, efectuând din surse proprii lucrările de amenajare a spațiului, fara a-i aduce modificari care ar putea afecta structura de rezistenta;
- b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi revin;
- c) să plătească chiria și utilitatilor în cuantum și la termenele stabilite prin prezentul contract;
- d) la încheierea duratei contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, adică în stare bună, în baza unui proces verbal de predare-primire.

5.3. Locatorul are obligația de a suporta toate sarcinile și impozitele datorate pentru bunul închiriat.

5.4. Taxele comunale stabilite de autorități pentru activitatea de comercializare, precum și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

5.5. Autorizațiile, avizul de securitate la incendiu și aprobările legale necesare funcționării în condițiile legii sunt în sarcina locatarului, răspunzând solidar pentru pagubele produse din culpa sa.

5.6. Locatarul se obliga sa realizeze pe cheltuiala proprie delimitarea spatiului inchiriat prin montarea de pereti separatori fata de toate vecinatatile aferente altor chiriasi si culoarelor aferente de acces. Tot pe cheltuiala proprie se angajeaza sa realizeze remedierea peretilor si a usii de intrare în magazin.

5.7. Locatarul se obliga sa monteze un contor de curent separat si sa achite lunar energia consumata.

5.8. Locatarul se obliga sa asigure paza video a spatiului inchiriat prin incheierea unui abonament cu o firma specializata.

5.9. Locatarul se obliga sa incheie un contract de salubritate pe societatea sa.

VI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator și cu respectarea condițiilor și aprobărilor cerute pentru închiriere.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Neplata chiriei sau a utilitatilor la termenul stabilit îl autorizează pe locator să calculeze penalități de întârziere de 0.5%/zi din valoare chiriei sau a utilitatilor neachitate, calculate începând cu ziua a 16-a a lunii.

7.2. Neplata chiriei pe o durată de 60 zile consecutive atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificarea expresă și fără intervenția unei instanțe de judecată, cu obligația locatarului de a achita datoriile restante. Prezenta clauză constituie un pact comisoriu de gradul IV, așa cum este definit și legiferat în Codul Civil.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea

în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3. Forța majoră pentru a putea să își producă efectele legale va trebui constatată/avizată de către o instituție legal abilitată, respectiv de Camera de Comerț și Industrie Cluj.

IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

9.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

9.3. Dacă notificarea se trimite prin e-mail, ea se consideră primită odată cu confirmarea de primire electronică.

9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL:

10.1 Atunci când prelucrează date cu caracter personal în legătură cu prezentul contract, fiecare Parte se obligă să se conformeze cu legislația aplicabilă privind protecția datelor cu caracter personal, respectiv cu Regulamentul nr. 679/2016 și cu orice norme general obligatorii adoptate în legătură cu protecția datelor cu caracter personal.

10.2 Fiecare Parte, atunci când va divulga celeilalte Părți date cu caracter personal privind angajații/reprezentanții săi în scopul executării contractului, se va asigura că va divulga numai informațiile necesare acestui scop.

10.3 Fiecare Parte va solicita celeilalte Părți numai datele cu caracter personal necesare executării contractului și, în măsura în care există alt scop pentru care solicită datele cu caracter personal, va justifica această solicitare furnizând informațiile impuse de legislația aplicabilă, respectiv de art. 13-14 din Regulamentul nr. 679/2016 și/sau de orice articol sau normă care înlocuiește sau completează aceste prevederi.

10.4 Fiecare Parte care divulgă date personale ale angajaților/reprezentanților săi se asigură că a furnizat acestora informațiile prevăzute la art. 13-14 din Regulamentul nr. 679/2016 și/sau din orice articol sau normă care înlocuiește sau completează aceste prevederi.

10.5 Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile iau cunoștință și convin că fiecare Parte determină, în mod independent, scopurile și mijloacele de prelucrare a datelor cu caracter personal în legătură cu prezentul contract și acționează ca operator în sensul art.4 alin 7 al Regulamentul nr. 679/2016.

10.6 Fiecare Parte își asumă în mod independent responsabilitatea privind prelucrarea datelor cu caracter personal. Încălcarea de către o Parte a prevederilor prezentului act precum și a prevederilor Regulamentului nr. 679/2016 și a normelor general obligatorii adoptate în legătură cu protecția datelor cu caracter personal, nu poate fi apreciată ca o încălcare comună și nu poate genera răspunderea solidară față de persoana sau autoritatea care constată această încălcare.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

11.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, dacă nu se poate rezolva pe cale amiabilă de reprezentanții părților se va soluționa prin arbitrajul Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Cluj, în conformitate cu Regulile de procedură arbitrală ale acestei Curți. Tribunalul arbitral va fi constituit dintr-un arbitru unic, desemnat de Președintele Curții de arbitraj comercial internațional Cluj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Cluj.

11.2. Hotărârea arbitrală este definitivă și obligatorie.

XI. CLAUZE FINALE

11.1. In cazul falimentului unei dintre parti, partea in cauza se obliga sa aduca la cunostinta celeilalte parti cu minim 6 luni inainte incetarea contractului.

11.2. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

11.3. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

11.4. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 2 exemplare, din care cate un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
EXPO TRANSILVANIA S.R.A.

Presedinte Comitet Director
Ing.Stefan Florea Dimitriu

LOCATAR
ESSENZA SHOP S.R.L.

Administrator
Flaviu Vasile Gheorghita

Director executiv
Ioan Avram

Economist
Sanda Juhasz

Oficiu juridic
Bogdan Georgescu

[Signature]

[Signature]

Contract de închiriere

Nr. 73din data de 18.08.2021.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. EXPO TRANSILVANIA S.R.L, cu sediul în mun. Cluj-Napoca str. Aurel Vlaicu f.n.judetul Cluj, număr în Reg Com. de pe lângă Tribunalul Cluj J12/3876/1991 CUI RO229293, având cont deschis la CEC Bank Cluj-Napoca cu nr. RO36CECECJ0101RON0593075, reprezentată legal prin Președinte Comitet Director Ing. Ștefan Florea Dimitriu, în calitate de locator și

1.2. ASOCIATIA "PREOT IOSIF TRIFA" cu sediul social în Cluj-Napoca str. Aleea Barsei nr. 5, ap.32, Județul Cluj, atribut fiscal CUI 40091687, având contul nr. RO65BTRLRONCRT02469300201, deschis la Banca Transilvania, sucursala Cluj, web: www.asociatiaiosiftrifa.ro, e-mail: contact@asociatiaiosiftrifa.ro, reprezentată prin Dl. Crețu Gheorghe, cu funcția de Președinte, tel. 0744507384, în calitate de locatar

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea dispozițiilor art. 1.777- 1.835 Cod civil și a următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie cedarea folosinței bunului (închirierea) unei suprafețe de 198 mp. în incinta pavilionului expozițional din Expo Transilvania SRL, situat în Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu f.n., județul Cluj.

2.2. Spațiul se închiriază cu destinație de spațiu pentru activități culturale și religioase, conform statutului Asociației «Preot Iosif Trifa».

2.3. Predarea-primirea bunului care face obiectul prezentului contract de închiriere este consemnată în procesul-verbal anexa I la prezentul contract .

III. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Termenul contractului este de 3 ani, cu începere de la data procesului-verbal de predare-primire, respectiv din data de 1 septembrie 2021. După 3 ani, contractul se va prelungea în mod automat pe o perioadă de 1 an, dacă nici una din părți nu solicită în scris încetarea contractului, cu 60 zile înainte de termen.

3.2. În perioada celor 3 ani de la semnarea contractului, părțile se obligă să aducă la cunoștința unei celeilalte încetarea contractului din motive temeinice și bine întemeiate, cu minim 3 luni înainte.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

4.1. Prețul închirierii – chiria – pentru folosirea bunului care face obiectul închirierii este de 600 EURO fără TVA pe lună, conform art. 292 alin.2 , lit. e din Cod fiscal.

4.2. Plata chiriei și a utilitatilor se vor face lunar în baza facturii emise la finalul fiecărei luni încheiate, până cel târziu în ziua de 15 ale lunii în curs. Factura se va emite lunar în lei la cursul zilei. Refacturarea cotei părți apă-canal și curentul consumat aferent spațiului închiriat se va factura cu TVA.

4.3. Locatarul se obligă să achite la semnarea contractului o garanție în valoare de 600 EURO, echivalentul a unei chirie. Garanția se va returna odată cu încheierea contractului de închiriere, în condițiile în care locatarul nu are datorii restante la chirie. În caz contrar, garanția se va utiliza pentru acoperirea acestor datorii.

4.4. Locatorul își rezervă dreptul de a renegocia prețul contractului după 3 ani, în funcție de evoluția prețurilor pe piața chiriilor.

4.5. Plata chiriei se face în următoarele conturi:

- a) contul locatarului nr. RO36CECECJ0101RON0593075, deschis la CEC Bank Cluj-Napoca;
- b) contul locatarului nr. RO65BTRLRONCRT02469300201, deschis la Banca Transilvania, sucursala Cluj.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost încheiat și să-l întrețină în această stare pe toată durata închirierii.
- b) să execute la timp și în bune condiții toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului;
- c) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului.
- d) să permită afisarea în exterior a elementelor de identitate vizuala, reclama sau denumirea asociatie, fara a percepe tarife suplimentare.
- e) să permită locatarului utilizarea spațiului închiriat și a parcării Expo Transilvania pe perioada desfășurării de activități conform prezentului contract, fără a stabili restricții de timp ori altele nespecificate.
- f) să permită/asigure locatarului accesul unic la toaletele învecinate spațiului închiriat.
- g) să asigure un culoar constant de acces înspre spațiul închiriat, bine delimitat.

5.2. Obligațiile locatarului sunt următoarele:

- a) să folosească bunul închiriat potrivit destinației rezultate din prezentul contract, efectuând din surse proprii lucrările de amenajare a spațiului, fara a-i aduce modificari care ar putea afecta structura de rezistenta; In acest sens locatarul se obliga sa remedieze zonele de infiltratie la acoperis prin hidroizolatie si termoizolatie si sa igienizeze spatiul interior si exterior pe cheltuiala proprie;
- b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi revin;
- c) să plătească chiria și utilitatilor în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract;
- d) la încheierea duratei contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, adică în stare bună, în baza unui proces verbal de predare-primire.

5.3. Locatorul are obligația de a suporta toate sarcinile și impozitele datorate pentru bunul închiriat.

5.4. Taxele comunale stabilite de autoritati pentru activitatea desfasurata, daca este cazul, precum și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

5.5. Autorizațiile, avizul de securitate la incendiu și aprobările legale necesare funcționării în condițiile legii sunt în sarcina locatarului, răspunzând solidar pentru pagubele produse din culpa sa.

5.6. Locatarul se obliga sa monteze un contor de curent separat si sa achite lunar energia consumata.

5.7. Locatarul se obliga sa asigure paza video a spatiului inchiriat prin incheierea unui abonament cu o firma specializata.

5.9. Locatarul se obliga sa incheie un contract de salubritate pe societatea sa.

VI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator și cu respectarea condițiilor și aprobărilor cerute pentru închiriere.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Neplata chiriei sau a utilitatilor la termenul stabilit îl autorizează pe locator să calculeze penalități de intarziere de 0.5%/zi din valoare chiriei sau a utilitatilor neachitate, calculate incepand cu ziua a 16-a a lunii.

7.2. Neplata chiriei pe o durata de 60 zile consecutive atrage rezilierea de drept a contractului, fara notificarea expresa si fara interventia unei instante de judecata, cu obligatia locatarului de a achita datoriile restante. Prezenta clauza constituie un pact comisoriu de gradul IV, asa cum este definit si legiferat in Codul Civil.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea

în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3. Forța majoră pentru a putea să își producă efectele legale va trebui constatată/avizată de către o instituție legal abilitată, respectiv de Camera de Comerț și Industrie Cluj.

8.4. În cazul în care – datorită unor restricții legale, impuse de Autoritățile Publice, în contextul pandemiei COVID sau a altor conjuncturi similare – spațiul închiriat nu va putea fi folosit la întreaga capacitate pentru mai mult de 30 de zile calendaristice consecutive, părțile contractului vor renegocia cuantumul chiriei.

IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

9.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

9.3. Dacă notificarea se trimite prin e-mail, ea se consideră primită odată cu confirmarea de primire electronică.

9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL:

Art. 10.1 Atunci când prelucrează date cu caracter personal în legătură cu prezentul contract, fiecare Parte se obligă să se conformeze cu legislația aplicabilă privind protecția datelor cu caracter personal, respectiv cu Regulamentul nr. 679/2016 și cu orice norme general obligatorii adoptate în legătură cu protecția datelor cu caracter personal.

Art. 10.2 Fiecare Parte, atunci când va divulga celeilalte Părți date cu caracter personal privind angajații/reprezentanții săi în scopul executării contractului, se va asigura că va divulga numai informațiile necesare acestui scop.

Art. 10.3 Fiecare Parte va solicita celeilalte Părți numai datele cu caracter personal necesare executării contractului și, în măsura în care există alt scop pentru care solicită datele cu caracter personal, va justifica această solicitare furnizând informațiile impuse de legislația aplicabilă, respectiv de art. 13-14 din Regulamentul nr. 679/2016 și/sau de orice articol sau normă care înlocuiește sau completează aceste prevederi.

Art. 10.4 Fiecare Parte care divulgă date personale ale angajaților/reprezentanților săi se asigură că a furnizat acestora informațiile prevăzute la art. 13-14 din Regulamentul nr. 679/2016 și/sau din orice articol sau normă care înlocuiește sau completează aceste prevederi.

Art. 10.5 Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile iau cunoștință și convin că fiecare Parte determină, în mod independent, scopurile și mijloacele de prelucrare a datelor cu caracter personal în legătură cu prezentul contract și acționează ca operator în sensul art.4 alin 7 al Regulamentul nr. 679/2016.

Art. 10.6 Fiecare Parte își asumă în mod independent responsabilitatea privind prelucrarea datelor cu caracter personal. Încălcarea de către o Parte a prevederilor prezentului act precum și a prevederilor Regulamentului nr. 679/2016 și a normelor general obligatorii adoptate în legătură cu protecția datelor cu caracter personal, nu poate fi apreciată ca o încălcare comună și nu poate genera răspunderea solidară față de persoana sau autoritatea care constată această încălcare.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

1.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, dacă nu se poate rezolva pe cale amiabilă de reprezentanții părților se va soluționa prin arbitrajul Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Cluj, în conformitate cu Regulile de procedură arbitrală ale acestei Curți. Tribunalul arbitral va fi compus dintr-un arbitru unic, desemnat de Presedintele Curtii de arbitraj comercial international de pe langa Camera de Comerț și Industrie Cluj.

1.2. Hotărârea arbitrală este definitivă și obligatorie.

XII. CLAUZE FINALE

12.1. In cazul falimentului uneia dintre parti, partea in cauza se obliga sa aduca la cunostinta celeilalte parti cu minim 3 luni inainte incetarea contractului.

12.2. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

12.3. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

12.4. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 2 exemplare, din care cate un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
EXPO TRANSILVANIA SRL

Presedinte Comitet Director
Ing. Stefan Florea Dimitriu

LOCATAR
ASOCIATIA "PREOT IOSIF TRIFA"

Presedinte
Cretu George

Director executiv
Ioan Avram

Economist
Sanda Juhasz

Oficiu juridic
Bogdan Georgescu



NR. 69/06.08.2021

Contract de închiriere

Încheiat astăzi 06.08.2021

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. EXPO TRANSILVANIA S.R.L, cu sediul in Cluj-Napoca str. Aurel Vlaicu f.n.judetul Cluj, numar in Reg Com. de pe langa Tribunalul Cluj J12/3876/1991 CUI RO229293, avand cont deschis la CEC Bank Cluj-Napoca cu nr. RO36CECECJ0101RON0593075, reprezentata legal prin Presedinte Comitet Director Ing. Stefan Florea Dimitriu, în calitate de LOCATOR și

1.2. LAST CHANCE S.R.L. cu sediul in Cluj-Napoca, str. Godeanu nr.12/35, Cluj-Napoca, avand J12/121/2007, CUI Ro 20464943 si cont bancar IBAN RO09 RNCB 0106070648560001, deschis la BCR Cluj, reprezentata legal prin ing.Dragos Dimitriu, în calitate de LOCATAR

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea dispozițiilor art. 1777- 1835 Cod civil și a următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie cedarea folosinței bunului (închirierea) unei suprafețe de 70 mp. in incinta pavilionului expozițional din Expo Transilvania SRL, situat în Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu f.n., judetl Cluj.

2.2. Spatiul se inchiriaza cu destinatie de « spatiu de depozitare »

2.3. Predarea-primirea bunului care face obiectul prezentului contract de închiriere este consemnată în procesul-verbal anexa I la prezentul contract .

III. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Termenul contractului este de 1 an cu începere de la data procesului-verbal de predare-primire, respectiv din data de 06.08.2021 Contractul se va prelungi in mod automat pe o perioada de 1 an, daca nici una din parti nu solicita in scris incetarea contractului, cu 60 zile inainte de termen.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

4.1. Prețul închirierii – chiria – pentru folosirea bunului care face obiectul închirierii este de 210 EURO +TVA/mp pe lună. Plata se va face in lei la cursul Euro din data facturarii.

4.2. Plata chiriei se va face lunar in baza facturii emise la finalul fiecărei luni încheiate, până cel târziu în ziua de 15 ale lunii in curs. Factura se va emite lunar si va cuprinde c/valoarea chiriei aferente spatiului închiriat in suprafata totala de 70 mp.

4.3. Locatorul isi rezerva dreptul de a renegocia pretul contractului dupa 1 an, in functie de evolutia preturilor pe piata chiriilor.

4.4. Plata chiriei se face în următoarele conturi:

a) contul locatorului nr. RO36CECECJ0101RON0593075 deschis la CEC Bank Cluj-Napoca;

b) contul locatarului nr. IBAN RO09 RNCB 0106070648560001 deschis la BCR Cluj.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Locatorul se obligă:

a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost încheiat și să-l întrețină în această stare pe toată durata închirierii.;

- b) să execute la timp și în bune condiții toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului;
- c) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului.

5.2. Obligațiile *locatarului* sunt următoarele:

- a) să folosească bunul închiriat potrivit destinației rezultate din prezentul contract, efectuând din surse proprii lucrările de amenajare a spațiului, fara a-i aduce modificari care ar putea afecta structura de rezistenta. In acest sens locatarul se obliga sa realizeze inchiderea spatiului inchiriat prin schimbarea actualei usi de lemn cu o usa metalica, pe cheltuiala sa proprie;
- b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi revin;
- c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract;
- d) la încheierea duratei contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, adică în stare bună, în baza unui proces verbal de predare-primire.

5.3. Locatorul se obliga sa monteze pe cheltuiala proprie un sistem de supraveghere video pentru spatiul inchiriat;

VI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator și cu respectarea condițiilor și aprobărilor cerute pentru închiriere.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Neplata chiriei sau a utilitatilor la termenul stabilit îl autorizează pe locator să calculeze penalități de intarziere de 0.5%/zi din valoare chiriei sau a utilitatilor neachitate, calculate incepand cu ziua a 16-a a lunii.

7.2. Neplata chiriei pe o durata de 60 zile consecutive atrage rezilierea de drept a contractului, fara notificarea expresa si fara interventia unei instante de judecata, cu obligatia locatarului de a achita datoriile restante. Prezenta clauza constituie un pact comisoriu de gradul IV, asa cum este definit si legiferat in Codul Civil.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3. Forta majora pentru a putea sa isi produca efectele legale va trebui constatata/avizata de catre o institutie legal abilitata, respectiv de Camera de Comert si Industrie Cluj.

IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

9.1. În accepțiunea părților 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.

9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

9.3. Dacă notificarea se trimite prin e-mail, ea se consideră primită odata cu confirmarea de primire electronica.

9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

10.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, dacă nu se poate rezolva pe cale amiabilă de reprezentanții părților se va soluționa prin arbitrajul Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Cluj, în conformitate cu Regulile de procedură arbitrală ale acestei Curți.

10.2. Hotărârea arbitrală este definitivă și obligatorie.

XI. CLAUZE FINALE

11.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

11.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

11.3. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 2 exemplare, din care câte un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
EXPO TRANSILVANIA SRL

Presedinte Comitet Director
Ing. Stefan Florea Dimitriu

LOCATAR
LAST CHANCE SRL

Administator
Dragos Dinu

Director executiv
Ioan Avram

Economist
Sanda Juhasz

Oficiu juridic
Bogdan Georgescu

Oficiu juridic
Tibrea Meda

NR. 94/18.10.2021

Contract de închiriere

Încheiat astăzi 18.10.2021

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. EXPO TRANSILVANIA S.R.L, cu sediul în Cluj-Napoca str. Aurel Vlaicu f.n.judetul Cluj, numar în Reg Com. de pe langa Tribunalul Cluj J12/3876/1991 CUI RO229293, având cont deschis la CEC Bank Cluj-Napoca cu nr. RO36CECECJ0101RON0593075, reprezentata legal prin Presedinte Comitet Director Ing. Stefan Florea Dimitriu, în calitate de locator și

1.2. CITADINA REAL ESTATE S.R.L. cu sediul social în Cluj-Napoca str. Augustin Presecan nr. 8, Județul Cluj, atribut fiscal Ro33222828 și număr de ordine în registrul comerțului J12/1799/2014 contul nr. Ro96 BTRL RONC RT02 5732, deschis la Banca Transilvania Cluj telefon 0722200104 email dan.sorin.lucian@gmail.com, reprezentată prin Dl.Dan Sorin Lucian cu funcția de administrator, în calitate de locatar

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea dispozițiilor art. 1777- 1835 Cod civil și a următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie cedarea folosinței bunului (închirierea) unei suprafețe de 60 mp. în incinta pavilionului expozițional din Expo Transilvania SRL, situat în Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu f.n., județ Cluj.

2.2. Spațiul se închiriaza cu destinație « spațiu de depozitare ».

2.3. Predarea-primirea bunului care face obiectul prezentului contract de închiriere se va face la data de 8 octombrie 2021 și va fi consemnată în procesul-verbal anexa I la prezentul contract .

III. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Termenul contractului este de 2 ani cu începere de la data procesului-verbal de predare-primire, respectiv din data de 11 octombrie 2021. După 2 ani, contractul se va prelunge în mod automat pe o perioadă de 1 an, dacă nici una din părți nu solicită în scris încetarea contractului, cu 60 zile înainte de termen.

3.2. În perioada celor 2 ani de la semnarea contractului, părțile se obligă să aducă la cunoștința unei celeilalte încetarea contractului din motive temeinice și bine întemeiate, cu minim 6 luni înainte.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

4.1. Prețul închirierii – chiria – pentru folosirea bunului care face obiectul închirierii este de 180 EURO fara TVA pe lună, conform art.292 alin.2 , lit.e din Cod fiscal.

4.2. Plata chiriei și a utilitatilor se va face lunar în baza facturii emise la finalul fiecărei luni încheiate, până cel târziu în ziua de 15 ale lunii în curs. Factura se va emite lunar în lei la cursul zilei. Refacturarea cotei părți din energia electrică consumată și apa-canal aferent spațiului închiriat se va factura cu TVA. Consumul efectiv facturat se va stabili în funcție de puterea instalată a consumatorilor și durata de utilizare convenite între părți. Consumul de apa-canal- meteo va fi facturat în raport cu suprafața închiriată.

4.3. Locatarul se obligă să achite la semnarea contractului o garanție în valoare de 180 EURO, echivalentul a unei chirie. Garanția se va returna odată cu încheierea contractului de închiriere, în condițiile în care locatarul nu are datorii restante la chiria. În caz contrar, garanția se va utiliza pentru acoperirea acestor datorii.

4.4. Locatarul își rezervă dreptul de a renegocia prețul contractului după 2 ani, în funcție de evoluția prețurilor pe piața chiriilor.

- 4.5. Plata chiriei se face în următoarele conturi:
- a) contul locatarului nr. RO36CECECJ0101RON0593075 deschis la CEC Bank Cluj-Napoca;
 - b) contul locatarului nr. Ro96 BTRL RONC RT02 5732 deschis la Banca Transilvania Cluj.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. *Locatorul* se obligă:

- a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost încheiat și să-l întrețină în această stare pe toată durata închirierii. În acest sens locatorul se obliga să realizeze delimitarea spațiului închiriat pe cheltuiala proprie și;
- b) să execute la timp și în bune condiții toate lucrările de reparații care nu sunt în sarcina locatarului;
- c) să asigure folosința bunului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului.
- d) să permită afisarea în exterior a elementelor de identitate vizuala, reclama etc., dacă este cazul, fara a percepe tarife suplimentare.

5.2. *Obligațiile locatarului* sunt următoarele:

- a) să folosească bunul închiriat potrivit destinației rezultate din prezentul contract, efectuând din surse proprii lucrările de amenajare a spațiului, fara a-i aduce modificari care ar putea afecta structura de rezistenta;
 - b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi revin;
 - c) să plătească chiria și utilitatilor în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract;
 - d) la încheierea duratei contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, adică în stare bună, în baza unui proces verbal de predare-primire.
- 5.3. *Locatorul* are obligația de a suporta toate sarcinile și impozitele datorate pentru bunul închiriat.
- 5.4. Taxele comunale stabilite de autoritati dacă este cazul, precum și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.
- 5.5. Autorizațiile, avizul de securitate la incendiu și aprobările legale necesare funcționării în condițiile legii sunt în sarcina locatarului, răspunzând solidar pentru pagubele produse din culpa sa.
- 5.8. *Locatarul* se obliga să își asigure din surse proprii paza spațiului închiriat.
- 5.9. *Locatarul* se obliga să încheie un contract de salubritate pe societatea sa, dacă este cazul.

VI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul prealabil dat în scris de locator și cu respectarea condițiilor și aprobărilor cerute pentru închiriere.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

- 7.1. Neplata chiriei sau a utilitatilor la termenul stabilit îl autorizează pe locator să calculeze penalități de intarziere de 0.5%/zi din valoare chiriei sau a utilitatilor neachitate, calculate incepand cu ziua a 16-a a lunii.
- 7.2. Neplata chiriei pe o durata de 60 zile consecutive atrage rezilierea de drept a contractului, fara notificarea expresa și fara interventia unei instante de judecata, cu obligatia locatarului de a achita datoriile restante. Prezenta clauza constituie un pact comisoriu de gradul IV, așa cum este definit și legiferat în Codul Civil.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

- 8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.
- 8.3. Forța majoră pentru a putea să își producă efectele legale va trebui constatată/avizată de către o instituție legal abilitată, respectiv de Camera de Comerț și Industrie Cluj.

IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

- 9.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- 9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 9.3. Dacă notificarea se trimite prin e-mail, ea se consideră primită odată cu confirmarea de primire electronica.
- 9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 10.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, dacă nu se poate rezolva pe cale amiabilă de reprezentanții părților se va soluționa prin arbitrajul Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Cluj, în conformitate cu Regulile de procedură arbitrală ale acestei Curți.
- 10.2. Hotărârea arbitrală este definitivă și obligatorie.

XI. CLAUZE FINALE

- 11.1. În cazul falimentului unei dintre parti, partea în cauză se obliga să aducă la cunoștința celeilalte parti cu minim 6 luni înainte încetarea contractului.
- 11.2. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- 11.3. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 11.4. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 2 exemplare, din care câte un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
EXPO TRANSILVANIA SRL

Președinte Comitet Director
Ing. Stefan Florea Dimitriu

Director executiv
Ioan Avram

Economist
Sanda Juhas

Oficiu juridic
Bogdan Georgescu

LOCATAR
CITADINA REAL ESTATE SRL

Administrator
DI. Dan Sorin Lucian

