

## Sorin Sfetcu

---

**From:** Marilena Rusnac <marilena.rusnac@grup4cj.ro>  
**Sent:** Thursday, April 27, 2017 4:03 PM  
**To:** SOLVENDI  
**Cc:** sebastian.chindea@solvendi.ro; Musat & Asociatii - Restructuring\Insolvency; Iuliana Popa; Mihai Popa; doru.vescan@grup4cj.ro; 'Angela Coldea'; juridic@grup4cj.ro  
**Subject:** FW: PIANO CLUB SRL - Contract de locatiune (depozit str. Fabricii de Zahar, nr. 166)- AVIZ 492  
**Attachments:** PIANO CLUB SRL - Contract de locatiune (depozit str. Fabricii de Zahar nr. 166) - v.07-07.04.2017.doc

Rugam avizare incheiere contract.

Clauzele contractului prevad posibilitatea incetarii contractului in cazul vanzarii in procedura.

Chiriasul va depozita mobila in una din cladiri. In acest fel se vor obtine anumite sume care sa acopere din costurile cu impozitele si taxele .

In plus, pentru ca nu avem paza , la locatie se instaleaza permanent persoane fara adapost.

Prin inchiriere putem evita aceste aspect si putem asigura un aspect decent locatiei.

Cu stima,  
M Rusnac

---

**From:** Juridic [mailto:juridic@grup4cj.ro]  
**Sent:** 7 aprilie 2017 13:28  
**To:** 'Marilena Rusnac'  
**Subject:** RE: PIANO CLUB SRL - Contract de locatiune (depozit str. Fabricii de Zahar, nr. 166)

Dna. Rusnac,

Atasat regasiti varianta finala a contractului de locatiune cu societatea Piano Club SRL privind depozitul din Cluj-Napoca, str. Fabricii de Zahar, nr. 166, jud. Cluj.

Am rugamintea sa-l trimiteti adm. judiciar G4I in vederea autorizarii, potrivit art. 87 alin. (2) teza intai din Legea nr. 85/2014.

Totodata, am rugamintea sa intocmiti o cerere expresa in acest sens, pe care sa o trimiteti adm. judiciar, pt. ca acesta, la randul lui, sa convoace, in termen de maximum 5 zile de la data primirii cererii, o seedinta a comitetului creditorilor, conform art. 87 alin. (2) teza a II-a din Legea nr. 85/2014.

Am convenit cu reprezentantul conventional ales al Piano Club SRL, av. Achim-Sorin Razoare, ca il vom tine la curent cu procedura privind perfectarea contractului de locatiune.

Multumesc!

*Cu stimă,*  
**Daniel CORPADE**  
Consilier juridic

Societatea GRUP 4 INSTALAȚII S.A.  
mun. Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 5A, jud. Cluj, cod poștal 400633



## S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A.

Societate în insolvență, în insolvency, en procedure collective

Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A

C.U.I.: RO 242403

Nr. Reg. Com.: J12/24/1991

IBAN: RO35 CECE CJ01 30RO N088 6956

Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj

Capital social subscris și varsat: 1.908.486 Lei

Telefon: +40-264-401.160

+40-264-596.168

Fax: +40-264-596.266

E-mail: grup4@grup4cj.ro

www.grup4cj.ro



**Intertek**

Sistem de management integrat calitate-mediu-sanatate, securitate în munca, certificat, conform ISO 9001, ISO 14001 și OHSAS 18001

### CONTRACT DE LOCATIUNE

Nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.2017

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

**1.1. Societatea GRUP 4 INSTALAȚII S.A.** (societate în insolvență, în insolvency, en procedure collective), cu sediul social în mun. Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 5A, jud. Cluj, cod poștal 400633, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/24/1991, având Cod Unic de Înregistrare RO242403, cont IBAN RO35CECEJ0130RO N0886956 deschis la CEC Bank - Sucursala Cluj-Napoca, **reprezentată legal prin Administrator special, ec. Rusnac Marilena, în calitate de LOCATOR**, pe de o parte,

și

**1.2. Societatea Piano Club SRL**, cu sediul social în mun. Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 20, ap. 5A, jud. Cluj, cu sediul ales pentru comunicări în Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 9, et. 2, la sediul Laurențiu, Laurențiu și Asociații – Societate civilă de avocați, persoana însărcinată cu primirea corespondenței fiind av. Achim-Sorin Răzoare, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1907/2012, având Cod Unic de Înregistrare RO 30439530, cod IBAN RO97BITR001310066303RO01, deschis la Veneto Banca, **reprezentată legal prin Asociat și Administrator, Florescu Maria, în calitate de LOCATAR**, pe de alta parte,

au convenit să încheie prezentul contract de locațiune cu respectarea următoarelor clauze:

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

**2.1. Locatorul, Societatea GRUP 4 INSTALAȚII S.A., închiriază, iar locatarul, Piano Club S.R.L., ia cu chirie, în starea în care se află la momentul încheierii prezentului contract, următoare bunuri imobile:**

**2.1.1. suprafața de 400 mp**, delimitată conform *anexei 1* a prezentului contract, **din platforma-imobil teren, intravilan, în suprafață totală de 6.403 mp, situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii de Zahăr, nr. 166, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 304790 Cluj-Napoca, nr. cadastral 304790;**

**2.1.2. suprafața de 600 mp**, din hala-imobil construcție (Clădire C1) din cadrul construcției Clădire C1 – Stație imbuteliere pe fundații de beton, zidarie din caramida, acoperis ușor din placi de azbociment și izolații din vată minerală, compusă din 5 încăperi, înscris în C.F. nr. 304790 Cluj-Napoca, număr cadastral 304790-C1).

**2.2. Părțile, de comun acord, au convenit ca Locatarul va executa reparații locative (reparațiile de întreținere curentă) pe cheltuiala sa. Orice modificări, amenajări ale spațiului închiriat se vor face numai cu avizul prealabil al Locatorului. Sunt interzise modificările structurale asupra construcției. Locatorul își exprimă de acum acordul ca Locatarul, pe cheltuiala sa, să monteze pe suprafața de 400 mp din platforma-imobil teren un acoperiș temporar demontabil prin fixare pe stâlpi fixați în teren / platforma de beton.**

**2.3. Destinația spațiului închiriat constă în activități de depozitare mobilier, echipamente, utilaje, și alte bunuri de aceeași natură. Modificarea destinației specifice spațiului închiriat poate interveni doar cu acordul ambelor părți prin semnarea prealabilă și expresă a unui act adițional.**

**2.4. Spațiul descris la pct. 2.1 se va preda în starea „în care se afla”, cu inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire încheiat între locatar și locator, care face parte integrantă din prezentul contract.**

 <p><b>G4i</b> GRUP 4 INSTALATII S.A.</p> <p><i>În muncă: călează energia</i></p>	<p><b>S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A.</b> Societate în insolvență, în insolvency, en procedure collective</p>	 <p><b>Intertek</b> CERTIFICATION</p>
	<p>Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A      Telefon: +40-264-401.160 C.U.I.: RO 242403      +40-264-596.168 Nr. Reg. Com.: J12/24/1991      Fax: +40-264-596.266 IBAN: RO35 CECE CJ01 30RO N088 6956      E-mail: grup4@grup4cj.ro Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj      www.grup4cj.ro Capital social subscris și varsat: 1.908.486 Lei</p>	
<p>Sistem de management integrat calitate-mediu-sănătate, securitate în muncă, certificat, conform ISO 9001, ISO 14001 și OHSAS 18001</p>		

2.5. Accesul la imobilul închiriat se realizează pe drumurile de acces din incinta proprietății, drumuri de acces prezentate în anexa 1 la prezentul contract.

### III. DURATĂ:

- 3.1. Termenul de închiriere este de 1 (unu) an. La expirarea acestui termen, contractul poate fi reînnoit numai cu acordul părților, prin încheierea unui act adițional, pe perioada care va fi stabilită de către părți.
- 3.2. Contractul produce efecte de la data de \_\_\_\_\_.2017 până la \_\_\_\_\_.2018.
- 3.3. În situația în care, în răstimpul prevăzut la sub-clauza 3.2., imobilul identificat la sub-clauza 2.1. va fi valorificat prin înstrăinare în cadrul procedurii insolvenței sub incidența căreia se află locatorul, cea din urmă parte contractantă are dreptul de a denunța unilateral prezentul contract, cu condiția acordării locatarului a unui termen de preaviz de 60 de zile în vederea eliberării spațiului închiriat. Termenul de preaviz curge începând cu data primirii de către locatar a notificării transmise de către locatar în acest sens.
- 3.4. Cu excepția situațiilor de încetare anticipată expres reglementate mai jos, contractul își produce efectele până în ziua îndeplinirii de către părți a tuturor obligațiilor asumate contractual, dar nu înainte de îndeplinirea următoarelor condiții (cumulativ):
  - a) spațiul închiriat a fost restituit efectiv locatorului și
  - b) locatorul a semnat „fără obiecțiuni” procesul-verbal de recepție a spațiului închiriat locatarului.

### IV. PREȚUL LOCATIUNII:

- 4.1. Chiria lunară aferentă spațiului închiriat este de 1.220 euro, la care se adaugă TVA în cota legală, calculată astfel:
  - 0,5 euro/mp, la care se adaugă TVA aferentă, pentru suprafața de 400 mp platforma betonată, potrivit sub-clauzei 2.1.1. (valoarea chiriei rezultă din înmulțirea suprafeței închiriate, respectiv 400 mp, cu tariful de închiriere de 0,5 euro/mp, la care se adaugă TVA în cota legală, rezultând o chirie lunară în cuantum de 200 euro, la care se adaugă TVA în cota legală;
  - 1,7 euro/mp, la care se adaugă TVA aferentă, pentru suprafața de 600 mp hală, adică 1.020 euro, la care se adaugă TVA în cota legală.
- 4.2. Chiria prevăzută la sub-clauza 4.1., este fixă și fermă pe toată durata închirierii prevăzută la sub-clauza 3.2. În eventualitatea în care se convine asupra prelungirii duratei locațiunii, prin actul adițional de prelungire a duratei contractuale, în urma negocierilor dintre prezentele părți semnate, se poate modifica inclusiv suprafața închiriată, respectiv prețul locațiunii.
- 4.3. Factura se va emite de către locatar în prima zi lucrătoare a fiecărei luni pentru luna curentă, în echivalent lei la cursul de referință al BNR leu/euro valabil în ziua facturării.
- 4.4. Factura va fi achitată de către locatar într-un termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data primirii acesteia.
- 4.5. Chiria se datorează începând cu data primirii facturii și se achită locatorului, respectiv Societății GRUP 4 INSTALATII S.A., în contul IBAN nr. RO35CECEJ0130RON0886956 deschis la CEC Bank - Sucursala Cluj-Napoca. Nicio mențiune cuprinsă în ordinul de plată emis de chiriaș nu produce efecte în contra stipulațiilor contractuale, cu excepția menționării exprese a lunii și a anului pentru care se efectuează plata.
- 4.6. La data semnării prezentului contract, locatarul se obligă să achite locatorului suma de 1.220 euro, la care se adaugă TVA, reprezentând contravaloarea chiriei pe o lună, și suma de 100 euro,



## S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A.

Societate in insolventa, in insolvency, en procedure collective

Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A

C.U.I.: RO 242403

Nr. Reg. Com.: J12/24/1991

IBAN: RO35 CECE CJ01 30RO N088 6956

Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj

Capital social subscris si varsat: 1.908.486 Lei

Telefon: +40-264-401.160

+40-264-596.168

Fax: +40-264-596.266

E-mail: grup4@grup4cj.ro

www.grup4cj.ro



**Intertek**

Încrezând că calea energilor

Sistem de management integral calitate-mediu-sănătate, securitate în muncă, certificat, conform ISO 9001, ISO 14001 și OHSAS 18001

reprezentând estimare a costurilor cu utilitățile pe o luna, cuantumul pe care locatorul îl va reține cu titlu de garanție. Această sumă va rămâne la dispoziția locatorului pe întreaga durată a contractului de locațiune. Restituirea sumei reținute cu titlu de garanție se face la predarea spațiului obiect al locațiunii (adică suma de 1.320 euro, la care se adaugă TVA), după semnarea procesului-verbal de predare-primire „fără obiecțiuni” din partea locatorului și a plății utilităților consumate, la zi. Garanția va fi destinată acoperirii eventualelor daune și/sau prejudicii produse spațiului închiriat. Diferența sumei va fi restituită după achitarea tuturor costurilor cu utilitățile care revin locatarului. Această garanție se reține în considerarea faptului că facturile de utilități se emit de către furnizori ulterior consumului efectiv. Plățile se fac în lei la cursul valutar lei/eur al BNR valabil la data facturării.

- 4.7. Contravaloarea cheltuielilor de utilități și dacă este cazul, a celor de administrare se plătește direct locatorului și devin scadente în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data primirii facturii. Facturarea prestațiilor aferente fiecărei luni se face până în data de 20 a lunii următoare celei pentru care se emite factura.
- 4.8. Neplata la termen a chiriei și a cheltuielilor administrative generează, în favoarea locatarului, o penalizare de 0,1%/pentru fiecare zi de întârziere, care se va calcula asupra sumei datorate, începând cu următoarea zi a scadenței. În caz de întârziere cu mai mult de 15 zile a plății utilităților și a cheltuielilor administrative, Locatorul are dreptul să rezilieze contractul de locațiune, fără preaviz, cu respectarea condițiilor prevăzute la art. 9.2 din prezentul contract, să încaseze penalitățile datorate, care se vor reține din garanție, potrivit sub-clauzei 4.6.
- 4.9. În situația amânării predării spațiului închiriat, la data încetării sau rezilierii contractului, din cauze imputabile locatarului, după o perioadă de grație de 5 (cinci) zile, în sarcina acestuia din urmă se naște obligația de plată mai întâi a contravalorii chiriei, la care se adaugă 50% din valoarea acesteia pentru primele 30 de zile, respectiv, ulterior, contravaloarea chiriei lunare, la care se adaugă o penalitate în cuantumul de 100 euro/zi calendaristică până la predarea efectivă și integrală a spațiului închiriat.

### V. CONDIȚII FINANCIARE:

- 5.1. Pe întreaga durată a executării locațiunii, locatarul are următoarele obligații financiare: de a achita locatarului chiria și, separat, cheltuielile de utilități și dacă este cazul, a celor de administrare, definite în cadrul Cap. 6.2.6.

Utilitățile se vor factura prin citirea contoarelor care monitorizează strict consumul spațiului închiriat. Citirea se face lunar, în prezența a câte unui reprezentant al locatarului și al locatorului; se va întocmi un proces-verbal în care va fi trecut consumul citit înmulțit cu pretul/um de gaz/apa/curent/energie electrică facturat de furnizorul de utilități către locatar. Pentru consumul de apă, Locatarul va suporta o cotă de 10 % din consumul evidențiat în factura furnizorului. Aceeași cotă se va aplica și pentru apa pluvială facturată de către furnizorul de utilități.

### VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

- 6.1. Drepturile și obligațiile generale:

#### 6.1.1. LOCATORUL se obligă:

- a) să predea spațiul închiriat cu respectarea termenului convenit;
- b) să își desemneze un reprezentant cu ocazia predării spațiului în vederea întocmirii procesului-verbal de predare-primire;



## S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A.

Societate in insolventa, in insolvency, en procedure collective

Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A

Telefon: +40-264-401.160

C.U.I.: RO 242403

+40-264-596.168

Nr. Reg. Com.: J12/24/1991

Fax: +40-264-596.266

IBAN: RO35 CECE CJ01 30RO N088 6956

E-mail: grup4@grup4cj.ro

Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj

www.grup4cj.ro

Capital social subscris si varsat: 1.908.486 Lei



**Intertek**

Urmă: a calea energilor

Sistem de management integrat calitate-mediu-sanatate, securitate in munca, certificat, conform ISO 9001, ISO 14001 si OHSAS 18001

- c) să asigure locatarului folosința continuă, utilă și linistită a spațiului, pe întreaga durata de valabilitate a contractului și ținând cont de clauza 3.3;
- d) să mențină bunul închiriat în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii și să efectueze reparațiile care sunt în sarcina sa în condițiile legii;
- e) să emită documentele (facturi, notificari etc.) necesare efectuării de către locatar a plăților convenite prin acest contract;
- f) să permita locatarului (reprezentanți, angajați, colaboratori, clienți, furnizori) accesul continuu și nestingherit în spațiul închiriat, pe durata de executare a prezentului contract;
- g) să își dea acordul, în cazul în care locatarul inițiază procedura de deschidere a unui punct de lucru, reprezentanta, filiala ori sucursala la adresa imobilului, însă numai ulterior solicitării acestui lucru de către locatar în prealabil și în scris. Locatarul își dă de pe acum acordul ca Locatarul să își înregistreze un punct de lucru la adresa spațiului închiriat;
- h) să își dea acordul în fața autorităților competente în procedurile de avizare/autorizare PSI, sanitară, protecția muncii etc, inițiate de către locatar, dacă Locatarul va trebui să înceapă astfel de proceduri în condițiile legii;
- i) să își dea acordul în procedura de autorizare a locatarului pentru executarea lucrărilor de amenajare a spațiului închiriat în scopul utilizării, dacă Locatarul va dori să facă astfel de modificări, conform destinației specifice prevăzută la sub-clauza 2.3. din prezentul contract, după aprobarea prealabilă a planurilor de modificare, dacă nu contravine prezentului contract.
- j) Locatarul va asigura accesul la energie electrică, apă, canalizare și contorizarea consumului de energie electrică precum și a consumului total de apă pe întreaga platformă.

### 6.1.2. LOCATARUL se obligă:

- a) să plătească chiria, cheltuielile de administrare prevăzute la Cap. 6.2.6., cheltuielile cu utilitățile, refacturate de către locatar, precum și garanția, în condițiile și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- b) să efectueze reparațiile locative necesare care sunt în sarcina sa, în acord cu sub-clauza 2.2.;
- c) să respecte destinația specifică a spațiului închiriat, astfel cum a fost stipulată în contract la sub-clauza 2.3. Sa-si desfasoare activitatea in conditii de legalitate;
- d) să întretină în bune condiții, cu prudență și diligență, spațiul închiriat, inclusiv îmbunătățirile aduse spațiului – efectuarea amenajărilor, dacă Locatarul le va dori, precum și curățenia curentă, se vor efectua pe cheltuiala exclusivă a locatarului;
- e) să execute pe proprie cheltuială reparațiile locative (reparațiile de întreținere curentă) ale spațiului închiriat;
- f) să facă demersuri de avizare/autorizare și să suporte cheltuielile aferente obținerii avizelor de funcționare, a autorizațiilor de execuție a lucrărilor de amenajare și a montării firmelor, reclamelor, antenelor, dacă are acest drept recunoscut expres prin prezentul contract, dacă va fi nevoie potrivit legii;
- g) să facă demersuri pentru demontarea în condiții legale și pe propria cheltuială a firmei, reclamei, antenelor, anterior încetării valabilității prezentului contract;
- h) să achite taxele și impozitele aferente firmei, reclamei, antenei, oricăror mijloace de reclama și de publicitate;



## S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A.

Societate în insolvență, în insolvency, en procedure collective

Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A

C.U.I.: RO 242403

Nr. Reg. Com.: J12/24/1991

IBAN: RO35 CECE CJ01 30RO N088 6956

Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj

Capital social subscris și varsat: 1.908.486 Lei

Telefon: +40-264-401.160

+40-264-596.168

Fax: +40-264-596.266

E-mail: grup4@grup4cj.ro

www.grup4cj.ro



**Intertek**

Urmează calea energilor

Sistem de management integrat calitate-mediu-sănătate, securitate în muncă, certificat, conform ISO 9001, ISO 14001 și OHSAS 18001

- i) să asigure paza halei închiriate (paza se va putea face prin sistem de alarmă conectat la dispeceratul unei firme de pază) și starea de curățenie a întregului spațiu închiriat;
- j) să mențină în stare de funcționare și în deplină siguranță instalațiile și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normativele în vigoare în măsura în care utilizează aceste instalații în activitatea sa;
- k) să răspundă de pagubele pricinuite din culpa sa bunurilor locatarului sau ale tertilor din orice cauze, dacă nu face dovada existenței vreunui caz expres și certificat de forță majoră;
- l) să informeze de îndată locatarul despre ivirea oricărei tulburări de fapt și/sau de drept provenită de la un tert;
- m) să respecte normele de bună vecinătate în raporturile cu vecinii imobilului.

**6.1.3.** Locatarul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către locatar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului contract.

**6.1.4.** Locatarul devine proprietarul acelor îmbunătățiri executate de către locatar, care prevăd întreținerea imobilului în general și care nu pot fi dezmembrate din totul unitar, fără a se strica baza imobilului închiriat. Dreptul de proprietate al locatarului asupra îmbunătățirilor se naște fără contraprestație pecuniară, la data (și pe măsura) executării lucrărilor de către locatar, în condițiile în care contractul nu va înceta înainte de termen din culpa sau la inițiativa Locatarului.

**6.1.5.** Locatarul are dreptul să inspecteze periodic spațiul închiriat pentru a constata care este starea spațiului, obiect al prezentului contract, respectiv dacă sunt respectate celelalte obligații contractuale, în condițiile art. 6.2.3 din prezentul contract.

**6.1.6.** Locatarul are dreptul de a executa, pe seama locatarului, doar obligațiile de „a face” asumate contractual de acesta și neexecutate întocmai și la termen, urmând ca prețul acestora să fie facturat locatarului.

**6.1.7.** Locatarul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către locatar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului contract.

## **6.2. Drepturi și obligații specifice:**

### **6.2.1. Echipamentul publicitar și tehnic:**

**6.2.1.1.** Locatarul are dreptul de a instala semne luminoase și reclame de orice tip, în interiorul spațiului închiriat, fără consimțământul prealabil al locatarului, cu condiția plății taxelor de afișaj legale.

**6.2.1.2.** Locatarul poate amplasa pe usa de acces/poarta în spațiul închiriat un afiș conținând denumirea locatarului și un anunț privind orarul de funcționare, ambele vizibile din zona de acces, dar în forma agreată, în prealabil, de către locatar, la propunerea locatarului.

**6.2.1.3.** Dimensiunile și locația semnelor sau a echipamentului tehnic stipulat în acest contract vor fi propuse de către locatar și aprobate, în prealabil și în forma scrisă, de către locatar, care este îndreptățit să impună forme și culori unitare/complementare/coerente în ansamblul naturii bunului imobil.



## S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A.

Societate în insolvență, în insolvency, en procedure collective

Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A

Telefon: +40-264-401.160

C.U.I.: RO 242403

+40-264-596.168

Nr. Reg. Com.: J12/24/1991

Fax: +40-264-596.266

IBAN: RO35 CECE CJ01 30RO N088 6956 E-mail: grup4@grup4cj.ro

Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj www.grup4cj.ro

Capital social subscris și versat: 1.908.486 Lei



**Intertek**

L'imează calea energiilor

Sistem de management integrat calitate-mediu-sănătate, securitate în muncă, certificat, conform ISO 9001, ISO 14001 și OHSAS 18001

### 6.2.2. Amenajarea și reparațiile în spațiul închiriat:

- 6.2.2.1. Locatarul va executa reparațiile locative (reparațiile de întreținere curentă) ale spațiului închiriat, pe cheltuiala sa, în condițiile art. 2.2 din prezentul contract.
- 6.2.2.2. Pentru a îndepărta sau evita pericole evidente, locatorul va avea dreptul să execute, pe cheltuiala chiriașului, acele lucrări de remediere care cad în sarcina acestuia dacă, în termen de maxim 10 (zece) zile calendaristice de la comunicarea prin fax a primei notificări, chiriașul nu ia măsurile necesare înlăturării ori evitării vadelor pericole.
- 6.2.2.3. Locatarul va notifica locatorul, cu cel puțin 5 (cinci) zile înainte de începerea lucrărilor intenționate sau impuse de necesități, dacă circumstanțele nu permit în mod rezonabil o notificare mai timpurie, în care caz notificarea trebuie făcută mai devreme; notificarea trebuie să specifice durata estimativă a lucrărilor și să menționeze natura acestora.
- 6.2.2.4. În ceea ce privește lucrările de reparație care sunt în sarcina locatorului, dacă este cazul, acesta va notifica locatarul cu cel puțin 10 (zece) zile calendaristice înainte de începerea lucrărilor intenționate sau impuse de necesități, dacă circumstanțele nu permit în mod rezonabil o notificare mai timpurie, în care caz notificarea trebuie făcută mai devreme; notificarea trebuie să specifice durata estimativă a lucrărilor și să menționeze natura acestora.
- 6.2.2.5. Locatarul nu are dreptul să execute reparații în contul locatorului, urmând ca, în toate situațiile în care apreciază ca locatorului îi revine obligația executării unor lucrări, să notifice de îndată acestuia în mod detaliat solicitarea, urmând ca un reprezentant al locatorului să se deplaseze în vederea evaluării situației.
- 6.2.2.6. Locatarul nu este răspunzător pentru viciile ascunse ale spațiului care nu au putut fi identificate cu ocazia predării-primirii imobilului și a efectuării de fotografii. De asemenea, nu se permit modificări structurale sau de rezistență, după caz, fără acordul prealabil și în scris al locatorului.
- 6.2.2.7. Ulterior obținerii acordului scris din partea Locatorului, Locatarul are dreptul să amenajeze, pe propria sa cheltuială, spațiul închiriat în vederea utilizării acestuia numai conform destinației specifice stipulate la sub-clauza 2.3. a prezentului contract și în certificatul constatator care conține toate activitățile secundare legate de obiectul de activitate principal al societății, cu acordul prealabil al locatorului. În acest sens, locatarul va putea executa, pe cheltuiala sa, lucrări de modernizare. La expirarea duratei contractului, eventualele investiții vor rămâne în proprietatea locatorului, fără plată vreunei despăgubiri, în acord cu sub-clauza 6.1.4., în condițiile în care contractul nu va înceta înainte de termen din culpa sau la inițiativa Locatorului.

### 6.2.3. Vizitarea spațiului închiriat:

- 6.2.3.1. După primirea unei notificări scrise sau verbale, cu 24 de ore înainte, din partea locatorului, locatarul va permite locatorului sau unei persoane desemnate de către locator să intre pe întreaga suprafață a spațiului închiriat, pe o perioadă de timp agreeată de ambele părți și numai în prezența unui reprezentant al locatarului, în vederea inspecției instalațiilor și echipamentului utilizat în spațiul închiriat, sau



## S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A.

Societate in insolventa, in insolvency, en procedure collective

Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A

C.U.I.: RO 242403

Nr. Reg. Com.: J12/24/1991

IBAN: RO35 CECE CJ01 30RO N088 6956

Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj

Capital social subscris si varsat: 1.908.486 Lei

Telefon: +40-264-401.160

+40-264-596.168

Fax: +40-264-596.266

E-mail: grup4@grup4cj.ro

www.grup4cj.ro



**Intertek**

*Trmca:ã colea energãilor*

Sistem de management integral calitate-mediu-sanatate, securitate in munca, certificat, conform ISO 9001, ISO 14001 si OHSAS 18001

pentru a prezenta spațiul închiriat unor investitori, asiguratorii, consilierii, potențiali viitori chiriași sau cumpărători sau altor persoane care ar avea un interes justificat de a vedea imobilul închiriat.

**6.2.3.2.** Locatorul va efectua astfel de inspectii sau prezentari ale spațiului închiriat într-o maniera care sa nu afecteze ori sa afecteze minimal activitatile desfășurate de către locatar.

### **6.2.4. Asigurări privind imobilul și spațiul închiriat:**

**6.2.4.1.** Asigurarea împotriva riscurilor de bază (cutremur de pământ; inundație din cauze naturale; alunecare de teren; furtună; incendiu; trăsnet; explozie; căderea aparatelor de zbor pe imobil; căderea accidentală a unor corpuri: stânci, copaci, stâlpi sau orice obiecte asemănătoare care nu fac parte din bunul asigurat; lovirea accidentală și neintenționată din exterior a imobilului asigurat și a gardului ce o împrejmuieste, de către vehicule rutiere; boom sonic) și a riscurilor suplimentare (fenomene atmosferice: grindină, ploi torențiale, uragan, vijelie, tornadă; greutatea stratului de zăpadă, de gheață sau de avalanșă; furt prin efracție; furtul prin acte de tâlhărie al bunurilor asigurate sau furtul comis prin folosirea cheilor - originale, numai dacă acestea au fost obținute anterior prin acte de tâlhărie; vandalism) este și ramane în sarcina locatarului, sens în care limita valorică pentru clădire va fi de 80.000 euro. O copie a politei de asigurare va fi comunicata locatarului în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data semnării, urmand a fi înnoita de către locatar pe întreaga durata a acestui contract, sub sanctiunea rezilierii contractului.

**6.2.4.2.** Pe toata durata închirierii, locatarul va păstra în permanentă o asigurare de raspundere civila („Asigurarea de Raspundere a Locatarului”), în limita sumei de 10.000 euro, pe costul și cheltuiala sa, ce va acoperi oricare și toate pretentiile aferente vătămării sau decesului de persoane sau daunele aduse proprietatii care au loc în spațiul închiriat. Politele de asigurari ce fac dovada asigurarii de răspundere a locatarului, impreuna cu dovada plății acestora, vor fi predate locatarului, anterior începerii predării spațiului închiriat și ori de cate ori acestea trebuie reînnoite.

### **6.2.5. Norme de Sanatate și Securitate a Muncii:**

**6.2.5.1.** Locatarul se obliga sa respecte accesul, circulatia și activitatea din zona închiriată și sa elaboreze instructiuni proprii de sănătate și securitate a muncii corelate cu prevederile SSM ale Societății GRUP 4 INSTALAȚII S.A. și cu legislatia în vigoare, respectiv cu Hotararea nr. 300/2006 privind cerintele minime de securitate și sănătate pentru santierele temporare sau mobile, Legea nr. 319/2006 privind sănătatea și securitatea în munca, Hotararea nr. 1425/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii sănătății și securității în munca nr. 319/2006, daca este cazul incidentei vreunui dintre aceste acte normative.

**6.2.5.2.** Locatarul se obliga să respecte și sa aplice legislatia privind normele PSI și SSM pentru toate spatiile, structurile clădirilor închiriate și a spatiilor exterioare.





## S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A.

Societate in insolventa, in insolvency, en procedure collective

Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A

C.U.I.: RO 242403

Nr. Reg. Com.: J12/24/1991

IBAN: RO35 CECE CJ01 30RO N088 6956

Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj

Capital social subscris si varsat: 1.908.486 Lei

Telefon: +40-264-401.160

+40-264-596.168

Fax: +40-264-596.266

E-mail: grup4@grup4cj.ro

www.grup4cj.ro



**Intertek**

Urmasă a ceea ce energilor

Sistem de management integrat calitate-mediu-sanatate, securitate in munca, certificat, conform ISO 9001, ISO 14001 si OHSAS 18001

### 6.2.6. Administrarea spatiului inchiriat:

- 6.2.6.1. Locatarul va plati lunar locatorului, pe langa chiria aferenta lunii in care se efectueaza plata, si contravaloarea cheltuielilor cu utilitatile facturate de catre Locator, iar pentru apele pluviale o cota de 10% din cantitatea facturata de catre furnizor, conform ultimei teze a sub-clauzei 5.1. Paza imobilelor inchiriate va fi asigurata de catre locatar, in acord cu sub-clauza 6.1.2. lit. i) teza intai, iar cheltuielile aferente acestui serviciu vor fi suportate in integralitate de catre locatar.
- 6.2.6.2. Locatorul va prezenta locatarului acte justificative platilor aferente cheltuielilor prevazute la art. 6.2.6.1, respectiv copii ale facturilor furnizorilor, iar exemplarele, in original, vor ramane la locatar.

## VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

### 7.1. Forța majoră:

- 7.1.1. Părțile recunosc incidenta exoneratoare de raspundere a evenimentelor imprezibile și insurmontabile ivite pe parcursul executării prezentului contract, cu conditia notificării prompte a celeilalte părți referitor la evenimentul pretins, indicat expres si complet și a dovedirii cazului de forță majora, printr-un act emis de o autoritate neutra, în maximum 5 (cinci) zile de la data producerii evenimentului.
- 7.1.2. Interventia fortei majore proroga termenul de executare a obligației surprinse, cu exceptia cazului în care respectiva obligație era deja scadenta. Nu este considerata forță majora o situație care face ca o obligație sa fie costisitoare pentru una din părți, sau cazuri precum: greva, refuzul ori intarzierea autoritatii, blocajul financiar.
- 7.2. **Daune-interese:** Încetarea prezentului contract de închiriere din culpa exclusiva a locatarului, genereaza in sarcina acestuia din urma obligatia de plata a chiriei aferente unei perioade de 2 (două) luni, dacă încetarea va avea loc înainte de ultimele 2 (două) luni din perioada contractuală, precum si la plata contravalorii daunelor ce ar fi provenit din reaua intrebuintare a lucrului inchiriat.
- 7.3. **Forța executorie a contractului:** Prezentul înscris constituie titlu executoriu cu privire la plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite de comun acord între părțile semnatare.+

## VIII. JURISDICTIE:

- 8.1. Prezentul contract este supus numai legii române.
- 8.2. Orice litigiu intervenit între părți in legătura cu nașterea, interpretarea, executarea și/sau încetarea prezentului contract, în masura in care nu poate fi rezolvat pe cale amiabila, va fi supus spre solutionare instantelor judecătorești de la locul sediului locatorului.

## IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

- 9.1. Cu excepția cazului de denunțare unilaterală din partea locatorului, expres prevăzut la sub-clauza 3.3., prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, la cererea locatarului, cu reținerea de către locatar a garanției achitate de către locatar, în situația în care locatarul:
  - nu a achitat chiria cel puțin pentru o lună;

 <p><b>G4i</b> GRUP 4 INSTALATII ELECTRICE Cămină calea energiei</p>	<p><b>S.C. GRUP 4 INSTALATII S.A.</b> Societate în insolvență, în insolvency, en procedure collective</p>	
	<p>Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A      Telefon: +40-264-401.160 C.U.I.: RO 242403      +40-264-596.168 Nr. Reg. Com.: J12/24/1991      Fax: +40-264-596.266 IBAN: RO35 CECE CJ01 30RO N088 6956      E-mail: grup4@grup4cj.ro Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj      www.grup4cj.ro Capital social subscris și varsat: 1.908.486 Lei</p>	<p>Intertek</p>
<p>Sistem de management integrat calitate-mediu-sanatate, securitate în munca, certificat, conform ISO 9001, ISO 14001 și OHSAS 18001</p>		

- a provocat stricăciuni însemnate spațiului, clădirilor existente pe respectiva suprafață de teren, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, dacă este cazul, sau dacă înstrăinează, fără drept, părți ale acestora;
- are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a spațiului închiriat;
- nu a respectat orice alte obligații care rezultă în sarcina sa din alte clauze contractuale.

**9.2.** Rezilierea prezentului contract intervine în puterea notificării scrise, de plin drept, fără trecerea unui termen, cu excepția cazului de încetare prevăzut la sub-clauza 3.3., sau intervenția vreunei autorități administrative, judecătorești sau arbitrale. Formalitatea notificării se considera legal îndeplinită prin trimiterea acesteia prin fax ori prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.). Pentru a putea emite notificarea de reziliere de plin drept a prezentului contract conform celor de mai sus, Locatorul îi va acorda întâi Locatarului, printr-o notificare prealabilă, un termen de 5 zile lucrătoare pentru îndeplinirea obligațiilor contractuale / remedierea încălcării acestora. Dacă acest termen expiră fără ca Locatarul să își îndeplinească obligațiile contractuale în discuție / să remedieze încălcarea acestora, Locatorul va putea emite notificarea de reziliere de plin drept reglementată în prima teză a prezentului articol.

**9.3.** Prezentul contract de locațiune încetează:

- la data împlinirii duratei închirierii, cu excepția situației în care anterior părțile au convenit, prin act adițional, prelungirea duratei închirierii;
- la data menționată în notificarea comunicată de către locator locatarului în vederea eliberării spațiului închiriat, în vederea înstrăinării imobilului;
- anterior împlinirii duratei închirierii, la data convenită de părți prin act adițional;
- anterior împlinirii duratei închirierii, suplimentar față de sub-clauza 3.3., la inițiativa oricăreia dintre partile contractante, cu condiția notificării scrise prin fax sau scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, celeilalte parti a intenției de denunțare a contractului cu 60 de zile înainte de data la care încetarea va surveni efectiv.

**9.4.** Încetarea prezentului contract, în cazurile reglementate mai sus, intervine de plin drept la împlinirea termenelor stipulate, fără a fi necesară intervenția vreunei autorități administrative, judecătorești sau arbitrale ori îndeplinirea altei formalități sau curgerea unui termen suplimentar, cu excepția cazului de încetare reglementat la sub-clauza 3.3. În situația în care data încetării se calculează în raport de o notificare, formalitatea se considera legal îndeplinită dacă a fost transmisă prin fax, scrisoare recomandată, cu confirmare de primire sau prin curier.

**9.5.** Încetarea sau rezilierea prezentului contract nu afectează obligațiile născute anterior, dar determină scadența de plin drept a tuturor obligațiilor născute. Încetarea sau rezilierea prezentului contract nu exclude răspunderea contractuală a părții aflate în culpa.

#### **X. CLAUZE FINALE:**

**10.1.** În cazul în care una sau mai multe dintre clauzele prezentului contract nu poate fi aplicată sau va fi declarată nula, clauza/clauzele valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza/clauzele imposibil de aplicat sau anulate reprezintă obligație esențială.

**10.2.** Faptul că una dintre părțile acestui contract nu insistă pentru îndeplinirea strictă a clauzelor acestui contract sau nu își exercită vreuna dintre opțiunile la care are dreptul în baza acestuia, nu poate fi interpretat în sensul că renunță la drepturile sale.



## S.C. GRUP 4 INSTALAȚII S.A.

Societate în insolvență, în insolvency, en procedure collective

Cluj-Napoca, Str. Luncii, nr. 5A

C.U.I.: RO 242403

Nr. Reg. Com.: J12/24/1991

IBAN: RO35 CECE CJ01 30RO N088 6956

Banca: CEC BANK S.A., Sucursala Cluj

Capital social subscris și varsat: 1.908.486 Lei

Telefon: +40-264-401.160

+40-264-596.168

Fax: +40-264-596.266

E-mail: grup4@grup4cj.ro

www.grup4cj.ro



**Intertek**

Urmăză calea energilor

Sistem de management integrat calitate-mediu-sănătate, securitatea în muncă, certificat, conform ISO 9001, ISO 14001 și OHSAS 18001

**10.3.** Toate comunicările referitoare la prezentul contract vor fi efectuate în scris, semnate și stampilate, urmând a fi predate personal sau trimise prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) sau trimise prin fax la adresele și în atenția persoanelor menționate în partea introductivă a contractului. De asemenea, comunicările se vor putea face și prin executor judecătoresc.

**10.4.** Schimbarea adresei, a numerelor de fax sau a identității reprezentantului oricareia dintre părți, va fi valabilă din momentul comunicării către cealaltă parte contractantă, împreună cu copiile certificate pentru conformitate cu originalul a actelor doveditoare.

Prezentul contract a fost încheiat în **2 (două)** exemplare originale, iar prin semnare, părțile își exprimă acordul că cele stipulate reprezintă voința fidelă a fiecăreia, respectiv ca au primit câte un exemplar original al prezentului act juridic.

**LOCATOR,**  
**Societatea GRUP 4 INSTALAȚII S.A.,**  
reprezentată prin

Administrator special,  
**ec. Rusnac Marilena**

Director general,  
**ing. Vescan Doru**

Director economic,  
**ec. Coldea Elisabeta Angela**

Consilier juridic,  
**Corpade Lucian-Daniel**

**LOCATAR,**  
**Societatea PIANO CLUB S.R.L.**  
reprezentată prin

Asociat și Administrator,  
**Florescu Maria**