

	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 <small>Sistem de management integral calitate mediu sanatate securitate in munca - certificat conform ISO 9001 ISO 14001 si OHSAS 18001</small>

Nr. 2745/05.04.2017

Către

CONSORȚIUL format din

SOLVENDI S.P.R.L.

*Str. Pitești nr. 18 et. II
Cluj-Napoca, jud. Cluj*

Attn:

**D-lui Marius Grecu în calitate
de Asociat Coordonator**

și

MUȘAT și ASOCIAȚII SPRL

*Bvd. Aviatorilor, nr. 43 et. 1 camera 2
Sector 1, București*

Attn:

**D-lui Mihai Popa în calitate
de Asociat Coordonator**

Spre stiinta : **COMITET CREDITORI**

Referitor la: **Incheiere contract de inchiriere cu S.C. AUTOSMART S.R.L.**

In vederea :

- reducerii costurilor cu utilitatile suportate de societate, prin procesul de repartizare a costurilor comune cu salubritatea, iluminat incinta, administrative ;
- utilizarii corespunzatoare a spatiului de birouri de pe str Luncii nr 5A , spatiu care la acest moment nu este ocupat si ca atare este supus degradarii;
- necesitatii acoperirii costurilor cu impozitele si taxele locale aferente aceste constructii neutilizate;
- asigurarii unor venituri care vor fi parte a planului de reorganizare a societatii si a activitatii curente.

Consideram oportuna si necesara inchirierea din toate motivele aratate mai sus.

Pretul inchirierii este in conditii de piata pentru acest tip de spatii, asa cum am aratat si in materialele justificative transmise cu ocazia incheierii contractelor de inchiriere cu Sawa, Newr, Total Term si Arkadia.

Precizam ca acest imobil este cel ocupat pana in luna noiembrie 2016 de catre Sawa SA.

Atasam draft-urile contractelor de inchiriere pe care le transmitem spre avizare.

Va solicitam sa convocati comitetul creditorilor pentru aprobarea acestei inchirieri.

Administrator special

Rusnac Marielona





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 sanatale, securitatea in 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 AUTOSMART S.R.L., cu sediul social în mun. Cluj-Napoca, str. Pasteur nr. 44, ap. 19, jud. Cluj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/3865/2004, având Cod Unic de Înregistrare RO16884973, cont IBAN RO49BTRL01301202972829XX, deschis la Banca Transilvania – Sucursala Cluj-Napoca, **reprezentată legal prin Asociat și Administrator, Săbăduș Gheorghe-Lucian, în calitate de LOCATAR**, pe de alta parte,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

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

2.1.1. O suprafață de 132 m², delimitată conform *anexei 1* a prezentului contract, **din platforma betonată**, de la imobilul situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 5A, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 269316 Cluj-Napoca, nr. cadastral 269316, identificat în anexa 1 la prezentul contract. Bunul imobil anterior identificat este proprietatea exclusivă a Locatorului, având destinația de platforma **betonată**, urmând a fi utilizată pentru parcare mijloacelor de transport identificate în anexa 2 la contract, destinație care va fi respectată de către Locatar.

2.1.2. o suprafață de 13,6 m², conform Anexei 3 – „Relevu CORP C2, Plan parter-Luncii 5A” din imobilul situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 5A, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 269316 Cluj-Napoca, având nr. cadastral 269316-C2. Bunul imobil anterior identificat este proprietatea exclusivă a Locatorului, **având destinația de spații pentru birouri**, destinație care va fi respectată de către Locatar. Locatarul are dreptul de a folosi, împreună cu locatorul, părțile comune ale imobilului din care face parte suprafața de 13,6 m² închiriată, respectiv, hol, oficiu și bucătărie, în comun cu ceilalți locatari. Încăperea se închiriază nemobilată, aceasta fiind mobilată de către locatar cu piesele de mobilier, proprietatea exclusivă a acesteia.

- 2.1.3. o suprafața de 13 m²**, conform Anexei 4, din imobilul situat administrativ în mun. Cluj-Napoca, str. Luncii, nr. 5A, jud. Cluj, înscris în C.F. nr. 269316 Cluj-Napoca, având nr. cadastral 269316. Bunul imobil anterior identificat este proprietatea exclusivă a Locatorului, urmand a fi utilizat ca spatiu de depozitare, destinație care va fi respectată de către Locatar.
- 2.2.** Părțile, de comun acord, au convenit ca Locatarul va executa reparatii locale (reparațiile de întreținere curentă) pe cheltuiala sa. Orice modificari, amenajari ale spațiului inchiriat se vor face numai cu avizul prealabil al Locatorului. Sunt interzise modificarile structurale asupra constructiei.
- 2.3.** Modificarea destinației specifice spațiului închiriat poate interveni doar cu acordul ambelor părți prin semnarea prelabilă și expresa 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.
- 2.5.** Accesul la imobilul inchiriat se realizeaza pe drumurile de acces din incinta proprietatii, drumuri de acces prezentate în anexa 5 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 stabilita de către părți.
- 3.2.** Contractul produce efecte de la data de 05.04.2017 până la 04.04.2018.
- 3.3.** Având în vedere ca Locatorul se află sub incidența Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, în concret, se află în perioada de observație, prezentul contract va face obiectul unei cereri formulate de către Administratorul special al Locatorului, potrivit art. 87 alin. (2) din Legea nr. 85/2014, în vederea autorizării prezentului act juridic de către administratorul judiciar al Locatorului – Consorțiul de practicieni în insolvență format din SOLVENDI S.P.R.L. și Musat & Asociații – Restructuring\Insolvency S.P.R.L., care va convoca în termen de maximum 5 zile de la data primirii cererii Administratorului special o ședință a Comitetului creditorilor Locatorului în vederea supunerii spre aprobare a respectivei cereri și a prezentului contract. În cazul în care, Administratorul judiciar nu va autoriza prezentul act juridic și/sau Comitetul creditorilor nu va aproba cererea Administratorului special și prezentul contract, Locatarul se obligă să elibereze spațiul închiriat în termen de maximum 50 zile de la data primirii de către locatar a notificării de denunțare unilaterală transmise de către locator privind încetarea anticipată a prezentului contract.
- 3.4.** 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 50 de zile în vederea eliberării spațiului închiriat. Termenul de preaviz curge începând cu data primirii de către locatar a notificării transmise de către locator în acest sens.
- 3.5.** 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 inchiriat 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 245,30 euro, la care se adaugă TVA în cota legală, calculată astfel:**
- **1,2 euro/m²**, la care se adaugă TVA aferentă, pentru suprafața de **132 m² platforma betonată** (valoarea chiriei rezulta din înmulțirea suprafeței închiriate, respectiv 132 m², cu tariful de închiriere de 1,2 euro/m², la care se adaugă TVA în cota legală, rezultând o chirie lunară în cuantum de **158,40 euro, la care se adaugă TVA în cota legală;**
 - **4 euro/m²**, la care se adaugă TVA aferentă, pentru suprafața de **13,6 m² birou** (valoarea chiriei rezulta din înmulțirea suprafeței închiriate, respectiv 13,6 m², cu tariful de închiriere de 4 euro/m², la care se adaugă TVA în cota legală, rezultând o chirie lunară în cuantum de **54,4 euro, la care se adaugă TVA în cota legală;**
 - **2,5 euro/m²**, la care se adaugă TVA aferentă, pentru suprafața de **13 m² hala, adică 32,5 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 semnatare, se poate modifica inclusiv suprafața închiriată (în limita disponibilităților), 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 locatarului, respectiv Societății GRUP 4 INSTALATII S.A., în contul IBAN nr. RO35CECECJ0130RON0886956 deschis la CEC Bank - Sucursala Cluj-Napoca. Nicio mențiune cuprinsă în ordinul de plată emis de locatar 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 locatarului suma de 245,30 euro, la care se adaugă TVA, reprezentând contravaloarea chiriei pe o luna, și suma de 100 euro, reprezentând estimare a costurilor cu utilitățile pe o luna, cuantum pe care locatarul îl va reține cu titlu de garanție. Aceasta sumă va rămâne la dispoziția locatarului 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 345,30 euro, la care se adaugă TVA), după semnarea procesului-verbal de predare-primire „fără obiecțiuni” din partea locatarului 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. Aceasta 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 de administrare se plătește direct locatarului și devin scadente în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data primirii facturii.

Facturarea prestatiilor aferente fiecărei luni se face în baza facturilor furnizorilor de utilitati si a conventiilor din prezentul contract.

- 4.8.** Neplata la termen a chiriei si a cheltuielilor administrative genereaza, în favoarea locatorului, o penalizare de 0,1/pe zi de intarziere, care se va calcula asupra sumei datorate, începând cu următoarea zi a scadenței. În caz de intarziere cu mai mult de 15 zile a platii utilitatilor si a cheltuielilor administrative, Locatorul are dreptul sa rezilieze contractul de locatiune, fara preaviz, cu respectarea condițiilor prevăzute la art. 9.2 din prezentul contract, sa incaseze penalitatile datorate, care se vor retine din garantie, potrivit sub-clauzei 4.6.
- 4.9.** În situatia amanarii predării spațiului inchiriat, la data încetării sau rezilierii contractului, după o perioada de gratie de 5 (cinci) zile, în sarcina acestuia din urma se naste obligatia de plata mai întâi a contravalorii chiriei, la care se adauga 50% din valoarea acesteia pentru primele 30 de zile, respectiv, ulterior, contravaloarea chiriei lunare, la care se adauga o penalitate în cuantum de 100 euro/zi calendaristica până la predarea efectivă si integrala a spațiului inchiriat.

V. CONDIȚII FINANCIARE:

- 5.1.** Pe întreaga durată a executării locatiunii, locatarul are următoarele obligații financiare: de a achita locatorului chiria și, separat, cheltuielile de utilități și a celor de administrare, definite în cadrul Cap. 6.2.6.
- 5.2.** Contravaloarea utilităților consumate se va calcula astfel:
- energie electrică, gaz, alimentare cu apă și canalizare: contravaloarea a 18,53% din costurile care revin locatorului din cuantumul total al fiecărei facturi curente lunare emise de către operatorii-furnizori către utilizatorul-locatar pentru aceasta locatie (pe baza citirii contoarelor), în caz ca apa nu se poate contoriza – minimum 1 m³);
 - salubritate: 1/10 din valoarea facturii;
 - iluminat incintă: 8% din valoarea facturii lunare;
 - apele pluviale: 4% din valoarea facturii lunare;
 - 100 lei/luna costuri administrative, inclusiv paza.
- 5.3.** Contravaloarea aferentă fiecărui serviciu de utilități va fi refacturat lunar de către locatar către locatar. Plata facturilor de utilitati se va face în termen de 5 zile lucratoare de la data facturării. Utilitatile se vor factura prin citirea contoarelor, unde este cazul, sau pausal conform celor convenite mai sus, 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.

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;
- c) să asigure locatarului folosința continuă, utilă și linistită a spațiului, pe întreaga durată de valabilitate a contractului si tinind 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 (reprezentanti, angajati, colaboratori, clienti, 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. Locatorul 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) Locatorul va asigura accesul la energie electrică, apă, canalizare.

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. Să-și desfășoare activitatea în condiții de legalitate;
- d) să întrețină 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 cheltuială 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, oricărui mijloc de reclama și de publicitate;
 - i) să asigure 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 locatorului sau ale tertilor din orice cauze, dacă nu face dovada existenței vreunui caz expres și certificat de forță majoră;
 - l) să informeze de îndată locatorul 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.** Locatorul 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.** Locatorul 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 locatorului asupra îmbunătățirilor se naște fără contraprestatie 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 Locatorului.
- 6.1.5.** Locatorul 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.** Locatorul are dreptul de a executa, pe seama locatorului, doar obligațiile de „a face” asumate contractual de acesta și neexecutate întocmai și la termen, urmând ca pretul acestora să fie facturat locatorului.
- 6.1.7.** Locatorul 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.** Locatorul are dreptul de a instala semne luminoase și reclame de orice tip, în interiorul spațiului închiriat, fără consimțământul prealabil al locatorului, cu condiția plății taxelor de afisaj legale.
- 6.2.1.2.** Locatorul poate amplasa pe usa de acces/poarta în spațiul închiriat un afiș conținând denumirea locatorului și un anunț privind orarul de funcționare, ambele vizibile din zona de acces, dar în forma agreată, în prealabil, de către locatar, la propunerea locatorului.
- 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.

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 vaditelor 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, urmand ca, în toate situațiile în care apreciază că locatorului îi revine obligația executării unor lucrări, să notifice de îndată acestuia în mod detaliat solicitarea, urmand 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 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 agreată de ambele părți și numai în prezența unui reprezentant al locatarului, în vederea inspectării instalațiilor și echipamentului utilizat în spațiul închiriat, sau pentru a prezenta spațiul închiriat unor investitori, asiguratori, consilieri, 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 manieră care să nu afecteze ori să afecteze minimal activitățile desfășurate de către locatar.

6.2.4. Asigurări privind imobilul și spațiul închiriat:

- 6.2.4.1.** Asigurarea împotriva riscului de bază constând în incendiu este și rămâne în sarcina locatarului. O copie a politei de asigurare va fi comunicată locatorului în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data semnării, urmând a fi înnoită de către locatar pe întreaga durată a acestui contract, sub sancțiunea rezilierii contractului.
- 6.2.4.2.** Pe toată durata închirierii, riscul producerii unui eveniment cauzator de prejudicii de orice natură este și rămâne în sarcina locatarului, fiind singur răspunzător de acoperirea tuturor pretențiilor generate de fapte cauzatoare de prejudicii, fără a se limita pretențiile aferente vătămării sau decesului de persoane sau daunele aduse proprietății care au loc în spațiul închiriat.

6.2.5. Norme de Sănătate și Securitate a Muncii:

- 6.2.5.1.** Locatarul se obligă să respecte accesul, circulația și activitatea din zona închiriată și să elaboreze instrucțiuni proprii de sănătate și securitate a muncii corelate cu prevederile SSM ale Societății GRUP 4 INSTALAȚII S.A. și cu legislația în vigoare, respectiv cu Hotărârea nr. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, Legea nr. 319/2006 privind sănătatea și securitatea în munca, Hotărârea nr. 1425/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii sănătății și securității în munca nr. 319/2006, dacă este cazul incidente de vreo natură dintre aceste acte normative.
- 6.2.5.2.** Locatorul se obligă să respecte și să aplice legislația privind normele PSI și SSM pentru toate spațiile, structurile clădirilor închiriate și a spațiilor exterioare.

6.2.6. Administrarea spațiului închiriat:

- 6.2.6.1.** Locatarul va plăti lunar locatorului, pe lângă chiria aferentă lunii în care se efectuează plata, și contravaloarea cheltuielilor cu utilitățile facturate de către Locator, iar pentru apele pluviale o cotă de 4% din

cantitatea facturata de catre furnizor, conform ultimei teze a sub-clauzei 5.1. 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 locator.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

7.1. Forța majoră:

7.1.1. Părțile recunosc incidenta exoneratoare de raspundere a evenimentelor imprezibile și insurmontabile ivite pe parcursul executarii prezentului contract, cu conditia notificarii prompte a celeilalte părți referitor la evenimentul pretins, indicat expres și 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 și 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 în care nu poate fi rezolvat pe cale amiabila, va fi supus spre solutionare instantelor judecătorești de la locul sediului locatarului.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

9.1. Cu excepția cazurilor de denunțare unilaterală din partea locatarului, expres prevăzute la sub-clauzele 3.3. și 3.4., prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, la cererea locatarului, cu reținerea de către locator a garanției achitate de către locatar, în situația în care locatarul:

- nu a achitat chiria cel puțin pentru o lună;
- a provocat stricăciuni însemnate spațiului, clădirilor existente pe respectiva suprafață de teren, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, daca 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-clauzele 3.3. și 3.4.), 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 sau ca urmare a neaprobării contractului de către comitetul creditorilor;
 - anterior împlinirii duratei închirierii, la data convenită de părți prin act adițional;
 - anterior împlinirii duratei închirierii, suplimentar față de sub-clauzele 3.3. și 3.4., 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 50 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 cazurilor de încetare reglementate la sub-clauzele 3.3. și 3.4.). 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 nulă, 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.

10.3. Toate comunicările referitoare la prezentul contract vor fi efectuate în scris, semnate și stampilate, urmand 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 AUTOSMART S.R.L.
reprezentată prin

Asociat și Administrator,
Săbăduș Gheorghe-Lucian



S.C. PREV CONSTRUCT SRL

Membru corporativ ANEVAR

Nr. RC: J12/2015/1997, CUI: RO9944630

Cluj-Napoca, str. N. Titulescu, nr. 24/7

tel. 0264/546.366; 0722/285.718

E-mail: prevconstruct@gmail.com

Către

SC GRUP 4 INSTALAȚII SA (societate în insolvență)

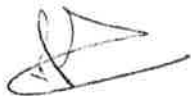
D-nei ec Marilena Rusnac, administrator special

În urma solicitării Dvs pentru realizarea suplimentar a două rapoarte de evaluare, rezultate prin dezmembrarea proprietății imobiliare Spațiu producție-depozitare situat în Cluj Napoca str. Orăștiei nr. 10, cu teren în suprafață de 13.120 mp și construcții, înscris în CF nr. 318586 nr. cad 318586, 318586-C1, 318586-C2, 318586-C5, 318586-C6, vă transmitem următoarele:

- tariful celor două rapoarte este de 1.000 lei + TVA
 - durata de execuție este de 5 zile lucrătoare de la data achitării avansului
 - avans 30% achitat la data semnării contractului și facturare.
- Toate acestea vor fi cuprinse într-un act adițional la Contractul de bază.

Cu stimă

SC Prev Construct SRL
ing. Corneliu Vlad



Cluj Napoca
16.03.2017