

## CONTRACT DE LOCATIUNE

Nr. 77/52.1.30.06.2021.

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

DEDEMAN S.R.L. Bacău, cu sediul în Mun. Bacău, Str. Alexei Tolstoi, nr. 8, jud. Bacău, înmatriculată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Bacău sub nr. J04/2621/1992, Cod Unic de Inregistrare RO 2816464, titulară a contului bancar numărul RO05BACX0000003014871001 deschis la UniCredit Bank, sucursala Bacău, reprezentată legal de dl. Adrian Paval – Director General, prin împuternicit, IVADEN RADU. - Director magazin, în calitate de **LOCATOR**

și SC. MONOPRIX SRL, cu sediul în BRAILA, str. PLEVNA, nr. 176, Jud. BRAILA, înmatriculată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul BRAILA sub nr. J 09/1366/1993, Cod Unic de Inregistrare 3720057, tel. 0239610078, titulară a contului bancar numărul RO39RNCB0004025904220001 deschis la Banca BCR, sucursala BRAILA, reprezentată legal prin dl. ZAMFIR IULIAN, administrator, în calitate de **CHIRIAȘ (LOCATAR)**

și ZAMFIR IULIAN domiciliat în BRAILA str. PLEVNA nr. 176, posesor al BI/CI seria VR nr. 188099 în calitate de **AVALIST**;

Locatorul și Locatarul sunt denumiți în continuare în mod colectiv „Partile” și în mod individual „Partea”.

### INTRUCAT:

(A). Locatorul detine dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul SEIMBĂR, str. M. VITEAZU nr. 4, Judetul SIBIU, constând într-un spațiu comercial-clădire în suprafața de 13500 mp, având număr cadastral/nr. topografic 105692/107697/1 înscris în cartea funciara nr. 105692/107697/1 a Municipiului SEIMBĂR. 105694 107694.

(B). Locatarul (chiriașul) intenționează să închirieze un spațiu în suprafață de 28 mp în imobilul descris mai sus cu scopul exclusiv de a FAST FOOD

în temeiul prevederilor Art. 1.777 și următoarele Cod Civil, părțile au convenit încheierea prezentului contract de locațiune cu respectarea următoarelor clauze:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Locatorul-proprietar asigură locatarului folosința bunului imobil, proprietatea DEDEMAN S.R.L., în suprafață de 28 mp, situat în SEIMBĂR, str. M. VITEAZU nr. 4, jud. SIBIU, înscris în Cartea funciara a SEIMBĂR, cu nr. cadastral 105692/107697/107694, identificat și descris conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezentul contract.

Locatar

Locatar

Avalist

DEDEMAN  
DEDICAT PLANULUIRILE

SEDIU CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi nr. 8  
600093 Bacău  
T. 0234 513 330  
F. 0234 581 539  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro

Art.2.2. a) Spațiul închiriat va fi folosit de către *locatar* exclusiv cu destinația de spațiu FAST FOOD.

b) Chiriasul se obliga sa nu comercializeze in spatiul inchiriat bauturi alcoolice de orice fel (inclusiv bere) sub sanctiunea rezilierii contractului si plata de daune interese.

Art.2.3. *Locatorul* predă *chiriașului* bunul închiriat pe baza unui proces-verbal de predare-primire ce va constitui Anexa nr. 2 la prezentul contract.

Art.2.4. *Locatarul* nu va putea să subînchirieze bunul care face obiectul acestui contract sau să cedeze contractul, decât cu acordul prealabil scris al *locatorului* sub sanctiunea rezilierii contractului si plata de daune interese.

### III. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.3.1. La data semnării prezentului contract, *Locatarul* va constitui o garanție constând în valoarea chiriei pe trei luni așa cum este prevăzută la art 3.2. de mai jos, prin care se vor acoperi eventualele obligații de plată restante ale acestuia (chirie, utilități, penalități de întârziere, daune interese), ordinea stingerii acestora fiind lăsată la aprecierea *Locatorului*. În cazul inexistenței debitelor, garanția constituită la data încheierii contractului va fi restituită.

Art.3.2. Prețul închirierii, respectiv chiria o constituie contravaloarea în lei a sumei de 42,86 Euro/mp fără TVA/ lună, deci 42,86 x 28 mp = 1200 Euro/lună, la care se va calcula și adauga TVA în cota legala, calculata la cursul BNR din ziua de facturare.

Art.3.3. a). Chiria menționată la art. 3.2 de mai sus va fi plătită, pe baza facturii emise de DEDEMAN S.R.L. până în ultima zi calendaristică a lunii, pentru luna în curs, de către *Locatar*, lunar, în lei, la cursul oficial din ziua facturării comunicat de BNR, plata urmând a se face de către *locatar* în termen de 10 zile calendaristice de la data emiterii facturii de către *locator*.

b) *Locatarul* va plăti chiria începând cu data de 01.07.2021.

c) Facturile necontestate de *Locatar* în termen de două zile de la data primirii acestora se considera acceptate.

Art.3.4. În cazul în care *Locatarul* nu plătește la termenul scadent, *Locatorul* își rezervă dreptul și are opțiunea de a pretinde și percepe penalități în cuantum de 0,15% pe zi de întârziere, calculate la suma datorată. Penalitățile pot depăși valoarea debitului.

Art.3.5. Părțile agreează în mod expres faptul că *locatorul* poate, pe parcursul derulării prezentului contract, să actualizeze anual cuantumul chiriei în funcție de indicii de inflație din zona euro, noua valoare a chiriei aplicându-se începând cu luna următoare celei în care *locatorul* a inițiat actualizarea.

Art.3.6. a) Utilitățile (energie electrică, apă, gaz) vor fi plătite exclusiv de către *locatar* și vor fi facturate lunar de către *Locator* în baza consumului indicat de contoarele pasante montate și consemnat în procesele verbale de citire a contoarelor, semnate de ambele părți. La valoarea utilităților se va calcula și adauga TVA în cota legală și vor fi datorate de *locatar* de la data predării spațiului închiriat, plată urmând a se face de către *Locatar* în termen de 10 zile de la data emiterii facturii.

b) În cazul neplății utilităților de către *locatar*, *Locatorul* își rezervă dreptul și are opțiunea de a pretinde și percepe penalități în cuantum de 0,15 % pentru fiecare zi de

DEDEMAN  
DEDICAT PLANULUI TALE

SEDIU CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi nr. 8  
600093 Bacău  
T. 0234 513 330  
F. 0234 581 539  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro

Pag. 2/13



Locatar

Locatar

Avalist

întârziere calculate conform art. 3.4. Locatorul nu va asigura serviciile de salubritate (gunoi menajer), acestea intră în sarcina chirieșului și vor fi suportate de acesta pe cheltuiala sa.

**Art.3.7.** Costul utilităților poate fi indexat unilateral de către Locator în funcție de orice modificări legislative sau ale furnizorului de utilități al Locatorului, care duc la majorarea costurilor totale ale spațiului (ex. majorarea preturilor la energie electrică, gaze, apă etc.)

**Art.3.8.** Valoarea indexată a utilităților va fi comunicată Locatarului prin notificare scrisă și va opera din luna în cursul căreia se efectuează, fiind facturată în mod corespunzător.

**Art.3.9.** În cazul în care Locatarul nu este de acord cu indexarea cuantumului utilităților, acesta va notifica, în scris, Locatorului, acest fapt în termen de 5 zile lucrătoare de la data notificării primite de la Locator. Contractul se va rezilia de plin drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată ori alte formalități, Locatarul urmând a evacua și spațiul ce face obiectul închirierii, în termen de 90 de zile calendaristice. Până la data evacuării efective, Locatarul va plăti contravaloarea utilităților indexată)

**Art.3.10.** Locatarul este considerat de drept în întârziere cu privire la obligațiile de plată menționate în prezentul capitol la simpla împlinire a termenului de executare a acestor obligații fără a mai fi necesară notificarea locatorului în acest sens.

**Art.3.11. Bilet la ordin si avalist**

**3.11.1.** Locatarul (Chirieșul) garantează efectuarea plății contravalorii chiriei și a utilităților aferente folosirii spațiului închiriat prin înmânarea Locatorului la data semnării prezentului contract a unui bilet la ordin, stipulat "în alb, la ordin și fără protest", având înscrisă și expresia "înaintea plății posesorul va completa BO". Biletul la ordin va fi semnat și avalizat în nume personal de administratorul societății sau de o altă persoană care se obligă alături de emitenta \_\_\_\_\_, obligația de plată fiind una indivizibilă și solidară.

**3.11.2.** Locatarul imputernicește pe Locator printr-un înscris anexa la prezentul contract, să-l depună spre decontare la data stabilită în împuternicire în condițiile în care Locatarul (chirieșul) nu-și va onora în totalitate obligațiile de plată cu alte mijloace de plată. La data încetării prezentului contract biletul la ordin lasat drept garanție, în cazul în care nu fost introdus în bancă spre decontare, va fi restituit de către Locator, în original, chirieșului.

**3.11.3.** Avalistul renunța în mod expres la invocarea beneficiului de discuțiune și diviziune.

**3.11.4.** În scopul executării prezentului contract, Proprietarul (Locatorul) prelucrează date cu caracter personal aparținând Avalistului, date fără de care nu s-ar putea îndeplini obiectul contractului. Principalele date cu caracter personal ce sunt prelucrate, dar fără a avea caracter limitativ sunt: nume și prenume, număr de telefon, adresa de email, adresa de domiciliu, seria și numărul cartii de identitate.

În îndeplinirea obligațiilor legale, Locatorul a pus la dispoziția Avalistului Nota de informare privind protecția datelor cu caracter personal (Anexa nr.3). Prin semnarea prezentului contract, Avalistul confirmă faptul că a fost informat de către Locator cu

Locatar

.....

Locatar

.....

Avalist

.....

privire la prelucrarea datelor cu caracter personal în scopul executării prezentului contract.

#### IV. DURATA CONTRACTULUI DE LOCATIUNE

Art.4.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de un an și intră în vigoare începând cu data de 01.04.2021 până la data de 30.06.2022.

Art.4.2. Prezentul contract de locațiune poate înceta și înainte de data sus menționată, din inițiativa *proprietarului-locator*, printr-o simplă notificare care-și va produce efectele în termen de 30 zile de la data comunicării încetării contractului de către *locator, locatarului*.

Art.4.3. Prezentul contract de locațiune va putea fi prelungit prin acordul ambelor părți contractante, încheindu-se în acest sens un Act Adițional.

Art. 4.4. Tacita relocatiune prevăzută de dispozițiile art. 1810 Cod civil este în mod expres exclusă de părți în privința prezentului contract și nu se va aplica indiferent dacă Locatarul continuă să folosească bunul după expirarea termenului contractual.

#### V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.5.1. *Locatorul* va preda *locatarului* bunul închiriat împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia.

Art.5.2. *Locatorul* se obligă să asigure folosirea bunului închiriat pentru toată perioada derulării contractului.

Art.5.3. În conformitate cu prevederile art.9 din Legea nr. 307/12.07.2006, se stabilesc următoarele obligații și răspunderi pe linie de prevenire și stingere a incendiilor în sarcina *proprietarului-locator*, după cum urmează:

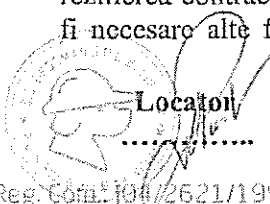
- Să verifice modul cum este exploatat și întreținut spațiul care a fost închiriat;
- Să nu permită *chiriașului* executarea unor transformări sau modificări ale spațiului respectiv, care ar conduce la mărirea pericolului de incendiu;
- Să verifice periodic respectarea normelor, normativelor și a standardelor P.S.I. de către chiriași și să ia măsurile ce se impun;
- Să informeze organele de drept în cazul în care constată situații de natură să favorizeze izbucnirea unui incendiu sau producerea unei explozii, care ar putea afecta siguranța construcțiilor, integritatea bunurilor materiale și viața oamenilor;
- Să procedeze la rezilierea contractului, în cazul în care *chiriașul* nu respectă măsurile stabilite pe linia prevenirii și stingerii incendiilor sau încalcă flagrant prevederile legale pe această linie;

#### VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Pag. 4/13

Art.6.1. Locatarul se obligă să ia în primire bunul dat în locațiune.

Art.6.2. *Locatarul* va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației pentru care a fost închiriat. Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere rezilierea contractului printr-o simplă notificare scrisă comunicată Chiriașului fără a fi necesare alte formalități, sau intervenția instanței de judecată, locatarul fiind în

  
Locator

  
Locatar

  
Avalist

  
**DEDEMAN**  
DEDICAT PLANURILOR TALE

SEDIU CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi nr. 8  
600093 Bacău  
T. 0234 513 330  
F. 0234 581 539  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro

drept de a solicita și daune-interese egale cu valoarea chiriei pe 6 luni, prezenta clauză constituind o clauză penală în sensul art. 1538 Cod civil.

**Art.6.3.** *Locatarul* se obligă să plătească *locatorului* chiria și utilitățile la termenul scadent convenit în contract.

**Art.6.4.** *Locatarul* se obligă, ca pe toată durata închirierii, să folosească bunul cu prudență și diligență, respectiv să păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze. *Locatarul* răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit. El răspunde inclusiv pentru degradările cauzate de prepușii săi, de eventualii săi sublocatari, ca și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bunul ce face obiectul locațiunii.

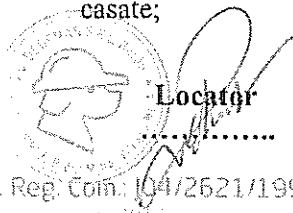
**Art.6.5.** *Locatarul* va efectua pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului.

**Art.6.6.** În conformitate cu prevederile art.9 din Legea nr. 307/12.07.2006, *locatarului (chiriașului)* are următoarele obligații și răspunderi pe linie de prevenire și stingere a incendiilor, după cum urmează:

- Să exploateze sau să utilizeze spațiul închiriat cu toate dotările existente, numai prin activitatea menționată în contract;
- Să verifice și să remedieze orice defecțiune apărută la instalațiile utilitare, astfel încât acestea să corespundă prevederilor normative în vigoare;
- Să nu folosească aparate electrice de orice fel, defecte, improvizate, neomologate, neamplasate corect sau nesupravegheate permanent;
- Să nu fumeze sau să folosească focul deschis în spațiul închiriat;
- Să nu folosească pentru iluminat surse improvizate (lumânări, lămpi cu petrol, etc.);
- Să respecte toate prevederile normelor și normativelor în vigoare de prevenire și stingere a incendiilor
- Să asigure instruirea personalului propriu din punct de vedere al prevenirii și stingerii incendiilor și să verifice cunoașterea, aplicarea și respectarea de către toți angajații proprii a dispozițiilor legale aplicabile în domeniu;
- Să nu execute modificări, transformări sau orice alte amenajări ale spațiului închiriat, fără aprobarea *proprietarului* și fără consultarea organelor de specialitate, pentru stabilirea măsurilor de protecție împotriva incendiilor;
- Să întrețină în bună stare căile de acces și evacuare, interioare și exterioare, să nu le blocheze sau să îngusteze și să nu depoziteze în gabaritul acestora diverse materiale și obiecte;
- Să evacueze zilnic ambalajele și deșeurile combustibile din spațiile închiriate;
- Să doteze spațiile respective cu mijloace de stingere a incendiilor (stingătoare), conform normelor în vigoare, să le mențină în perfectă stare de funcționare și să le amplaseze în locuri ușor accesibile;
- Să înlocuiască stingătoarele în cazul în care acestea au fost folosite, uzate sau casate;

SEDIU CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi nr. 8  
600093 Bacău  
T. 0234 513 330  
F. 0234 581 539  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro

Pag. 5/13

  
**Locatar**

**Locatar**  
.....

**Avalist**  
.....

- Să organizeze și să asigure prima intervenție pentru stingerea incendiilor în spațiul închiriat și să nu puna în pericol, sub nici o formă, prin activitatea desfășurată, spațiile și funcțiunile închiriate;
- Sa anunțe în cel mai scurt timp incendiul la pompierii militari, telefon 112.
- Sa asigure ordinea și curatenia în timpul desfășurării activității și supravegherea clienților pentru a nu fuma sau folosi surse de foc deschis;
- Sa nu introducă, pastreze sau depoziteze în aceste spații materiale și substanțe inflamabile, explozive sau toxice ca și recipiente cu gaze petroliere lichefiate și gaze comprimate sub presiune;
- Sa verifice înlăturarea tuturor deficiențelor, cauzelor de incendiu și alte neajunsuri, la terminarea programului de lucru și să întrerupă alimentarea cu energie electrică a tuturor consumatorilor;
- Eventualele pagube materiale rezultate din nerespectarea clauzelor contractuale sau ca urmare a izbucnirii unui incendiu datorat nerespectării normelor P.S.I. de către *locator(chiriaș)*, vor fi suportate integral de acesta;
- Sa solicite și să obțină de la pompierii militari, **AVIZELE și AUTORIZAȚIILE DE P.S.I.** prevăzute de legislația în vigoare, pentru toate construcțiile (funcțiunile, amenajările, instalațiile, etc) pe care le administrează, în cazul în care îi revine această obligație conform legii.

• Sa efectueze verificarea și curățarea cel puțin anuală a cosurilor de fum conform art. 85 alin (3) din OMAI 163/2007 *pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor*, și art 1. alin.2 lit. i) din HG 537/2007 *privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor* și să prezinte locatorului dovada efectuării acestora. Locatarul poate solicita în scris efectuarea verificărilor de către locator, caz în care cheltuielile cu verificarea și curățarea cosurilor de fum se vor refactura locatarului.

**Art.6.7.** Locatarul se obligă să respecte dispozițiile legale privind securitatea și sănătatea în muncă și cele privind protecția mediului. Referitor la obligațiile privind protecția mediului se stabilesc următoarele obligații și răspunderi în sarcina locatarului (chiriașului), după cum urmează:

- Sa gestioneze pe cont propriu deșeurile provenite din activitatea desfășurată în spațiul închiriat.
- Sa încheie contracte de prestări servicii cu operatori economici autorizați din punct de vedere al legislației pe mediu pentru colectarea și transportul deșeurilor generate de acesta și să prezinte locatorului dovada încheierii contractelor.  
La solicitarea locatorului va prezenta procesul verbal de încărcare-descărcare deșeurilor completat de colectorul autorizat.
- Sa încheie contracte de igienizare și curățare a separatoarelor de grăsimi și să prezinte locatorului dovada încheierii contractelor.
- Sa colecteze și să depoziteze separat, în recipiente certificate, grăsimile alimentare uzate (uleiuri vegetale și grăsimi animale) provenite de la separatoarele de grăsimi și să le predea către firme autorizate.
- Locatarului îi este interzisă depozitarea deșeurilor generate de acesta și/sau a deșeurilor menajere/municipale în incinta spațiilor și/sau în containerele și recipiente de colectare a deșeurilor aparținând Locatorului. Totodată se interzice aruncarea deșeurilor în canalizarea interioară aparținând Locatorului.



SEDIU CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi nr. 8  
600093 Bacău  
T. 0234 513 330  
F. 0234 581 539  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro

Pag. 6/13

Locatar

Locatar

Avalist

În cazul producerii unei poluări accidentale din vina sa, Locatarul are obligația să anunțe imediat Locatorul și organismele abilitate privind protecția mediului și să ia toate măsurile necesare pentru limitarea și înlăturarea efectelor acesteia. Cheltuielile legate de înlăturarea efectelor poluării produse de Locatar sunt în sarcina acestuia.

**Art.6.8.** În conformitate cu prevederile art. 15 din normele metodologice de aplicare a prevederilor Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, referitor la organizarea activității de prevenire și protecție se stabilesc următoarele obligații și răspunderi privind securitatea și sănătatea în muncă în sarcina *locatarului (chiriașului)*, după cum urmează:

- Să identifice pericolele și să evalueze riscurile pentru fiecare componentă a sistemului de muncă, respectiv executant, sarcina de muncă, mijloace de muncă/ echipamente de muncă și mediul de muncă pe locuri de muncă/posturi de lucru;
- Să elaboreze și actualizeze planul de prevenire și protecție;
- Să elaboreze instrucțiuni proprii pentru completarea și/sau aplicarea reglementărilor de securitate și sănătate în muncă, ținând seama de particularitățile activităților și ale unității/întreprinderii, precum și ale locurilor de muncă/ posturilor de lucru;
  - Să asigure instruirea personalului propriu, să verifice cunoașterea și aplicarea de către toți angajații proprii a măsurilor prevăzute în planul de prevenire și protecție, precum și a atribuțiilor și responsabilităților ce le revin în domeniul securității și sănătății în muncă, stabilite prin fișa postului;
  - Să elaboreze tematici pentru toate fazele de instruire și să efectueze instruirea - testarea angajaților în domeniul securității și sănătății în muncă conform legii;
  - Să asigure planificarea, organizarea și mijloacele necesare activității de prevenire și protecție în unitate;
  - Să țină evidența zonelor cu risc ridicat și specific;
  - Să comunice inspectoratul teritorial de muncă producerea accidentelor de muncă, să participe la cercetarea evenimentelor, să întocmească evidentelor și să elaboreze rapoartele privind accidentele de muncă suferite de lucrătorii din unitate;
  - Să urmărească realizarea măsurilor dispuse de către inspectorii de muncă, cu prilejul vizitelor de control și al cercetării evenimentelor;
  - Să obțină autorizația de funcționare din punct de vedere al securității și sănătății în muncă, înainte de începerea oricărei activități;
- *Locatarul (Chiriașul)* răspunde pentru eventualele pagube materiale produse Locatorului, din culpa sa ca urmare a nerespectării dispozițiilor legale privind securitatea și sănătatea în muncă.

**Art.6.9.** *Locatarul* se obliga să obțină pe cheltuiela sa, toate avizele și autorizațiile de funcționare necesare, pentru buna desfășurare a activității comerciale proprii.

**Art.6.10.** *Locatarul* răspunde exclusiv de paza și protecția spațiului închiriat, de legalitatea operațiunilor efectuate și de orice daune produse ca urmare a unor incidente legate de activitatea desfășurată.

**Art.6.11.** *Locatarul* îi va permite oricând *locatorului* să examineze bunul închiriat, respectiv modul cum acesta este folosit și starea lui, precum și examinarea de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune.

**Art.6.12.** *Locatarul* îl va înștiința imediat pe *locator* despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.



SEDIU CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi nr. 8  
600093 Bacău  
T. 0234 513 330  
F. 0234 581 539  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro

Pag. 7/13

Locatar

Locatar

Analist

**Art.6.13.** a) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina Locatarului, Locatarul este obligat să îi notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă. În lipsa notificării și a unui termen rezonabil de răspuns, Locatarul nu este autorizat să efectueze niciun fel de lucrări, orice fel de astfel de lucrări fiind efectuate pe riscul și costul locatarului.

b) Dacă în timpul locațiunii, bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații.

c) Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

d) Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

**Art.6.14.** Locatarul răspunde de calitatea produselor comercializate, obligându-se să asigure igienizarea corespunzătoare a spațiilor de depozitare, preparare și comercializare. În cazul nerespectării acestor obligații Locatarul va fi unicul răspunzător, suportând toate consecințele legale, inclusiv pecuniare, rezultate ca urmare a nerespectării dispozițiilor legale, Locatarul fiind exonerat de orice răspundere și având dreptul (dar nu obligația), în cazul încălcării de către Locatar a obligațiilor contractuale și a celor legale, de a rezilia unilateral prezentul Contract, printr-o notificare adresată Locatarului, fără intervenția vreunei instanțe de judecată și fără nicio altă formalitate, contractul fiind considerat reziliat în momentul în care Locatarul primește respectiva notificare de reziliere.

**Art.6.15.** Locatarul nu va face modificări, transformări sau orice alte amenajări ale bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului, în cazul nerespectării acestei obligații, Locatarul având dreptul de a solicita rezilierea contractului și plata de daune interese.

**Art.6.16.** În cazul în care locatarul este chemat în judecată de un tert care pretinde un drept asupra imobilului închiriat, va notifica de urgență pe Locatar și totodată, va solicita introducerea acestuia în proces sub sancțiunea de daune interese.

**Art. 6.16<sup>1</sup>** Locatarul va respecta dispozițiile emise de autorități cu privire la exercitarea activității specifice acestuia, atât în cursul desfășurării normale a activității, dar mai ales în situații excepționale gen stare de urgență, stare de alertă etc.

**Art.6.17.** Locatarul declară că a inspectat bunul și are calitățile convenite de partener pentru scopul convenit de locatar.

#### **Art.6.18. Restituirea bunului**

**6.18.1.** La încetarea contractului, indiferent de cauza încetării, Locatarul are obligația de a restitui *locatorului* bunul închiriat împreună cu toate accesoriile acestuia, în aceeași stare în care le-a primit în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii.

**6.18.2.** La data expirării contractului chiriașul se obligă să elibereze (evacueze) spațiul, respectiv să ridice toate bunurile proprietatea sa din spațiul închiriat și să predea Locatarului spațiul ce face obiectul contractului de locațiune semnându-se în acest sens un proces verbal de predare-primire.

**6.18.3.** În cazul în care Locatarul(Chiriașul) nu respectă obligația de restituire (eliberare, evacuarea, predare) a spațiului și termenul de efectuare a acesteia,

**DEDEMAN**  
DECAT PLANULUI TALE

SEDIU CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi nr. 8  
600093 Bacău  
T. 0234 513 330  
F. 0234 581 539  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro

Pag. 8/13

Locatar

Locatar

Avalist

Locatarul își rezervă dreptul și are opțiunea de a pretinde și percepe daune-interese astfel :

1. în primele 7 (șapte) zile - daune interese egale cu 5% din valoarea chirie pentru o lună ce vor fi datorate pentru fiecare zi de întârziere în îndeplinirea obligației de restituire a bunului,

2. începând cu ziua următoare expirării termenului prevăzut la punctul 1 - daune interese egale cu valoarea chiriei pentru o lună ce vor fi datorate pentru fiecare zi de întârziere în îndeplinirea obligației de restituire a bunului.

Locatarul fiind de drept în întârziere de la data expirării termenului de executare a obligațiilor menționate.

6.18.4. La încetarea contractului prin expirarea termenului acestuia, în privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului.

6.18.5. Locatarul renunță în mod expres, prin prezenta clauză, la notificarea prevăzută în articolul 1038 alin. 1 și 3 din Codul de procedură civilă și recunoaște dreptul Locatarului de a recurge imediat la procedura de evacuare prevăzută la art. 1040-1045 din Codul de procedură civilă, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins. Prezenta clauză constituie o renunțare în sensul art. 1038 alin. 4 Cod de procedură civilă.

#### Art. 6.19. Notarea în carte funciara

Partile convin în mod expres ca acest contract nu va fi notat în cartea funciara a imobilului. O eventuala notare în cartea funciara a prezentului contract se va putea face numai împreună cu notarea interdicției de sublocatiune și a interdicției de cesiune a contractului de locatiune.

#### Art.6.20. Program de functionare

Partile agreeaza în mod expres ca Locatarul va trebui sa foloseasca spatiul si sa aiba un program de functionare identic cu cel al Locatarului pentru imobilul respectiv.

### VII. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.7.1. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune.

Art.7.2. În cazul în care *Locatarul* nu își îndeplinește obligațiile la termenul scadent, Locatarul își rezervă dreptul și are opțiunea de a pretinde și percepe penalități în cuantum de 0,15% pe zi de întârziere, calculate la suma datorată.

Art.7.3. Neplata la termen sau întârzierea la plată de către *Locatar (chiriaș)*, a chiriei/utilităților, timp de 2 (doua) luni consecutive sau neconsecutive, dă dreptul *Locatarului* de a rezilia contractul, fără intervenția instanței, fără acordarea unui termen de executare a obligației, fără preaviz, doar printr-o notificare scrisă prealabilă, Locatarul fiind de drept în întârziere de la data împlinirii termenului de plată.

Art.7.4. Cazul fortuit și forța majoră apără de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

Locatar

Locatar

Avalist

## VIII. MODIFICAREA, TRANSFORMAREA, AMENAJAREA IMOBILULUI INCHIRIAT

**Art.8.1.** Locatarul(chiriașul) poate efectua lucrări de modernizare numai cu acordul scris al Locatorului, pe baza unui centralizator cu categoriile de lucrari si a devizelor estimative detaliate pe articole, care fac obiectul propunerii de modernizare.

**Art.8.2.** Locatorul va aproba articolele de lucrari care vor fi incluse in categoria modernizarilor si respectiv articolele care vor fi considerate lucrari de reparatii si igienizare.

**Art.8.3.** In termen de 7 zile de la data terminarii lucrărilor de modernizare, Locatarul se obliga sa transmita catre Locator centralizatorul cu toate categoriile de lucrari efectuate din care sa reiasă valoarea exacta a acestora, în vederea întocmirii si depunerii de către acesta din urmă, la compartimentele de impozite si taxe locale ale primăriilor, a declarației privind impozitul pe clădiri, suplimentar, aferent modernizării.

**Art.8.4.** Pe toata perioada derularii contractului de inchiriere Locatarul se obliga sa achite Locatorului suma reprezentand impozitul pe clădiri suplimentar achitat de catre acesta , in calitate de proprietar, aferent modernizării efectuate Plata se va face de către Locatar in termen de 10 zile de la data achitarii de către Locator (proprietar) a impozitului catre bugetul local (31 martie si 30 septembrie).

**Art.8.5.** La expirarea contractului de inchiriere Locatarul va întocmi un proces verbal de casare a modernizarilor efectuate, fără de care nu-i va fi restituită garanția plătită de către acesta la încheierea prezentului contract.

**Art.8.6.** Proprietarul poate decide sa preia o parte din lucrarile de modernizare efectuate de chirias, care vor fi stabilite printr-un act aditional la prezentul contract. Transmiterea de catre chirias a lucrarilor de modernizare efectuate se va face in mod gratuit Astfel partile convin ca respectivele reparatii/imbunatatiri aduse de catre locatar, pe speza sa, spatiului care face obiectul locatiunii, să rămână în proprietatea locatorului, locatarul renuntand expres la pretentii de orice natura, inclusiv materiale impotriva locatorului pentru cheltuielile efectuate.

**Art.8.7.** Dacă lucrările de modificare, transformare, amenajare a imobilul au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege:

- să păstreze lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii ca urmare a dreptului conferit de lege (art. 1823 C.civ.) și nu poate fi obligat la despăgubiri,
- să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

În cazul în care locatarul nu a avut acordul prealabil al locatorului, acesta nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

SEDIU CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi nr. 8  
600093 Bacău  
T. 0234 513 330  
F. 0234 581 539  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro

Pag. 10/13

## IX. CARACTERUL EXECUTORIU AL CONTRACTULUI

**Art.9.1.** Contractul de locațiune astfel cum a fost încheiat prin înscris sub semnătură privată care va fi înregistrat la organul fiscal competent conform legii, constituie titlu executoriu în condițiile art. 1798 Cod civil, pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract .

Locator

Locatar

Avalist

Art.9.2. La încetarea contractului prin expirarea termenului acestuia, în privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului.

## X. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.10.1. Prezentul contract de locațiune poate înceta de drept la expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

Art.10.2. Prezentul contract poate înceta și prin:

- acordul ambelor părți concretizat într-un acord de încetare ce va constitui anexă la prezentul contract;
- reziliere când una din părți nu își respectă obligațiile asumate prin contract conform dispozițiilor invocate mai sus, fără acordarea unui termen de grație, fără intervenția instanței, fără alte formalități, doar printr-o notificare scrisă prealabilă;
- denunțarea unilaterală a contractului, de către oricare din părți cu un preaviz de 30 de zile calculat de la data primirii de către destinatar a notificării de încetare a contractului;
- în cazul înstrăinării de către *Locator* a bunului ce face obiectul locațiunii, cu notificarea prealabilă a chiriașului comunicată acestuia cu cel puțin 30 de zile înainte de data efectivă a încetării.
- rezilierea contractului ca urmare a comportamentului neadecvat al *Locatarului* care poate perturba direct sau indirect activitatea *Locatorului* în imobilul respectiv- rezilierea operează fără acordarea unui termen de grație, fără intervenția instanței, doar printr-o notificare scrisă prealabilă.

Termenul de preaviz se calculează de la data primirii notificării încetării contractului de către cel căruia îi este destinată.

Situație specială de încetare a contractului : partile de comun acord, agreează ca în situația specială a instituirii, printr-un act normativ, a suspendării activității de comercializare cu amănuntul a produselor și/sau serviciilor în centrele comerciale în care își desfășoară activitatea mai mulți operatori economici, încetarea contractului va opera printr-o notificare adresată celeilalte părți cu menționarea termenului de încetare care se poate împlini în cursul aceleiași zile, indiferent dacă este o zi lucrătoare sau nu. Notificarea se va considera notificată dacă a fost expediată la adresa de email a celeilalte părți utilizată în corespondența dintre părți.

Încetarea prezentului contract nu produce efecte asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

## XI. LITIGII

Art.11.1. Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente din Bacău.

Pag. 11/13

## XII. ALTE CLAUZE

Art.12.1. Orice comunicare, notificare adresată de o parte celeilalte, va fi considerată valabilă, îndeplinită, numai dacă a fost transmisă în scris, în orice formă sau

Locatar

Locatar

Avalist

modalitate care asigura transmiterea actului si confirmarea de primire a acestuia (inclusiv dar fara a se limita la e-mail, scrisoare recomandata cu confirmare de primire, fax etc) potrivit datelor de identificare ale partilor contractante asa cum au fost mentionate in prezentul contract.

Partile se obliga sa se anunte reciproc, fara intarziere, in privinta oricarei modificari de date care priveste prezentul contract sau executarea acestuia (schimbarea adresei, inlocuirea persoanelor de contact etc.). In caz contrar, orice comunicare facuta prin utilizarea datelor existente se considera valida si isi produce efectele de drept.

**Art.12.2.** Adresele electronice ale partilor pentru primirea corespondentei sunt urmatoarele:

Locatorul: DEDEMAN S.R.L.

- o tehnico-administrativ: office@....; nr de telefon , persoana responsabila
  - o juridic: office@....; nr de telefon , persoana responsabila
  - o comercial: office@....; nr de telefon , persoana responsabila
- Telefon/Fax: 0234 581 539

Locatarul: MONOPRIX SRL S.R.L.

- o juridic: office@....; nr de telefon , persoana responsabila
- o comercial: monoprix@beta-hatig.ro office@....; nr de telefon , persoana responsabila

Telefon/Fax: 0239 610518

**Art.12.3.** Locatarul(chiriaşul)/avalistul declara in mod expres ca a citit prezentul contract exprimandu-si consimtamantul in mod serios, liber si neviciat si in deplina cunostinta de cauza in ceea ce priveste obiectul si clauzele prezentului contract.

**Art.12.4.** In cazul in care se constata nulitatea, caducitatea sau alta cauza de ineficacitate a oricareia dintre prevederile sau conditiile prezentului contract, ineficacitatea respectivei prevederi sau conditii nu va afecta validitatea sau executarea celorlalte clauze contractuale si nu va avea efect asupra obligatiilor scadente sau in curs de a deveni scadente, intre parti.

**Art.12.5.** „ In scopul executarii prezentului contract, fiecare parte prelucreaza date cu caracter personal apartinand angajatilor celeilalte parti, date fara de care nu s-ar putea indeplini obiectul contractului. Principalele date cu caracter personal ce sunt prelucrate, dar fara a avea caracter limitativ sunt: nume si prenume, numar de telefon, email, adresa de corespondenta.

Fiecare parte este responsabila pentru prelucrările de date cu caracter personal realizate ca si operator.

Fiecare parte se obliga sa aduca la cunostinta propriilor angajati faptul ca datele lor cu caracter personal vor fi prelucrate de catre cealalta parte contractanta.

Pentru indeplinirea obligatiilor privind informarea persoanelor vizate Dedeman a transmis in format electronic (pe e-mail) si/sau in format fizic , la data incheierii contractului/actului additional, Informarea privind prelucrarea datelor cu caracter personal (Anexa nr.3).

Pentru mai multe detalii privind prelucrarea datelor cu caracter personal de catre Dedeman in calitate de operator poate fi accesat site-ul [www.dedeman.ro](http://www.dedeman.ro) Sectiunea Protectia Dufelor.”

Locator

Locatar

Avalist

Art.12.6. Părțile confirmă că fiecare și toate clauzele acestui Contract au fost analizate și negociate în conformitate cu cerințele acestuia, nefiind incidente dispozițiile Codului Civil privitoare la contracte de adeziune, clauze standard și neuzuale. Fiecare parte a avut dreptul să propună modificări și accepta prevederile finale ale acestui Contract în deplină cunoștință de cauză ca un rezultat al negocierii încheiate cu succes din perspectiva ambelor părți.

Acest contract are ca temei dispozițiile art. 1777-1823 Cod civil.

Contractul a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, azi în data de 30.06.2021.

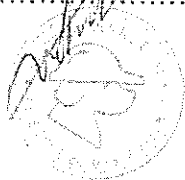
Fac parte integrantă din prezentul contract anexele după cum urmează:

- Anexa nr.1: Plan reprezentând obiectul locațiunii identificat prin hasurare;
- Anexa nr.2: Procesul verbal de predare primire a spațiului închiriat;
- Anexa nr.3: Informare privind protecția datelor cu caracter personal;
- Anexa nr.4: Procură specială pentru decontare bilet la ordin.

**LOCATOR**  
**DEDEMAN S.R.L**

Imputernicit

IONUTEN RADU  
directori magazin



**LOCATAR**

MONOPRIX S.R.L.

ADMINISTRATOR



**AVALIST**

ZAMFIR IULIAN

**DEDEMAN**  
DEDICAT PLANURIOR TALE

SEDIU CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi nr. 8  
600093 Bacău  
T. 0234 513 330  
F. 0234 581 539  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro

**Locator**

**Locatar**

**Avalist**



Act adițional nr. 04/18.06.2024  
la contractul de locațiune nr. 77/52/30.06.2021

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**DEDEMAN S.R.L.** Bacău, cu sediul în Mun. Bacău, Str. Alexei Tolstoi, nr. 8, jud. Bacău, înmatriculată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Bacău sub nr. J04/2621/1992, Cod Unic de Inregistrare RO 2816464, titulară a contului bancar numărul **RO05BACX0000003014871001** deschis la **UniCredit Bank**, sucursala Bacău, reprezentată prin dl. Adrian Pavel- Director General, prin împuternicit, Radu Mladen, Director magazin, în calitate de **LOCATOR**

și  
**MONOPRIX S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Brăila, Str. PLEVNA, Nr. 176, Județ Brăila, înmatriculată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Braila sub nr. J09/366/1993, Cod Unic de Inregistrare 3720057, tel. 0239617031, titulară a contului bancar numărul RO39RNCB0048025904220001 deschis la Banca BCR, sucursala BRAILA, reprezentată legal prin dl. Zamfir Iulian, administrator, în calitate de **CHIRIAȘ (LOCATAR)**

Precum și  
**ZAMFIR IULIAN**, domiciliat în mun. Braila, str. Plevna, nr. 116, bl. Perla, sc. 1, et. 3, ap. 15, identificat cu CI, în calitate de **AVALIST**,

**Având în vedere :**

- Intre partile contractante s-a încheiat contractul de locațiune nr. 77/52/30.06.2021 (în continuare „contractul de locațiune”) cu posibilitate de modificare prin acordul ambelor parti, prin semnarea unui act adițional;
- dispozițiile art. 4.3. din Cap. IV intitulat „DURATA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE”;
- calitate locatorului de entitate raportoare în sensul art. 5 alin. (1) lit. g) din Legea nr.129/2019 privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului;

partile au convenit încheierea prezentului act adițional cu respectarea următoarelor clauze:

**Art.1** Se prelungește durata contractului de locațiune, prin acordul ambelor părți, pentru o perioadă de 1 an începând cu data de **01.07.2024** până la data **30.06.2025**.

Pag. 1/2

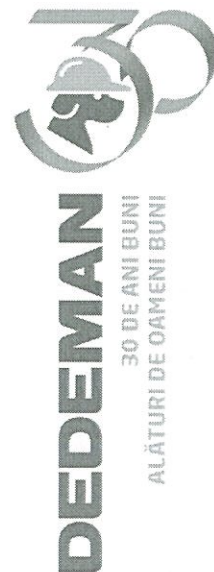
**Art.2.** Începând cu 01.07.2023 se modifica și reformulează art. 3.2. din cadrul cap. III PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITĂȚI DE PLATA, care va avea următorul conținut:

„Art.3.2. Prețul închirierii, respectiv chiria o constituie contravaloarea în lei a sumei de **1380 Euro / luna**, la care se va calcula și adăuga TVA în cota legală, calculată la cursul BNR din ziua de facturare.”

**Art.3.** Începând cu data semnării prezentului act adițional, partile convin adăugarea art. 12.7. din cadrul cap XII denumit ALTE CLAUCZE, ce va avea următorul conținut:

„Art.12.7. MĂSURI DE PREVENIRE A SPĂLĂRII BANILOR ȘI COMBATEREA FINANȚĂRII TERORISMULUI:

12.7.1. Părțile declară expres prin semnarea prezentului Contract, că nu sunt și nu au fost implicate în niciun fel în activități privind spălarea banilor sau finanțarea



SEDIUL CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi, Nr. 8  
600093, Bacău  
T. 0234 525 525  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro

Red și avizat cj: Codrin Capatina



actelor de terorism.

12.7.2. Pe durata de valabilitate a Contractului, Părțile declară că nu se vor angaja în nicio activitate care să contravină legislației pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului.

12.7.3. Chiriașul se obligă să pună la dispoziția Proprietarului, în timp rezonabil, datele și informațiile relevante solicitate de către Proprietar, în scopul îndeplinirii atribuțiilor prevăzute de legislația pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului."

**Art.4.** Celelalte clauze ale contractului rămân neschimbate.

**Art.5.** LOCATARUL/LOCATORUL declara în mod expres ca si-au exprimat în mod liber, serios și în cunoștință de cauză consimțământul și ca au înțeles pe deplin conținutul clauzelor prezentului act adițional pe care în prealabil le-au citit, negociat și acceptat în integralitatea lor.

**Art.6.** Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de locațiune, a fost încheiat astăzi 12.06.2024 în două exemplare originale.

**LOCATOR  
DEDEMAN S.R.L**

Director magazin  
Radu Mladen



**AVALIST,  
Zamfir Iulian**



**LOCATAR  
MONOPRIX S.R.L**

Administrator  
Zamfir Iulian



SEDIUL CENTRAL  
Str. Al. Tolstoi, Nr. 8  
600093, Bacău  
T. 0234 525 525  
secretariat@dedeman.ro  
www.dedeman.ro



**DEDEMAN**

30 DE ANI BUNI  
ALĂTURI DE OAMENI BUNI

