



HOTĂRÂREA NR.217

privind relocarea sediului Direcției de Evidență a Persoanelor și aprobarea încheierii contractului de comodat cu societatea RIVER PLAZA MALL SRL

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință extraordinară la data de 15 iulie 2022, la care participă 21 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr.30263 din 11.07.2022, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind:

- relocarea sediului Direcției de Evidență a Persoanelor din imobilul situat în Rm.Vâlcea, Regina Maria, nr.6 în spațiul situat în incinta River Plaza Mall, etaj 3, unitatea D03;
- aprobarea draftului contractului de comodat având ca obiect darea în folosință gratuită a spațiului în suprafața de aprox.430 mp, etaj 3, unitatea D03, prezentat în anexă;
- împuternicirea Primarului municipiului, ca personal sau prin persoane desemnate, să negocieze condițiile contractului de comodat și să semneze contractul;
- suportarea din bugetul local a cheltuielilor generate de relocarea sediului Direcției de Evidență a Persoanelor;

Văzând Raportul nr.102750 din data de 11.07.2022, întocmit de Direcția de Evidență a Persoanelor, precum și avizele comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor; nr.2, de buget-finanțe, prognoze economico-sociale și nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură

Având în vedere că prin Hotărârea Consiliului Județean nr.38/09.02.2005 s-au dat în administrarea Consiliului Local al municipiului Rm.Vâlcea spațiile situate în imobilul din municipiul Rm.Vâlcea, str.Regina Maria nr.6, spații ce aparțin domeniului public al județului Vâlcea în vederea desfășurării activității Serviciului public comunitar de evidență a persoanelor, iar potrivit protocolului încheiat cu Consiliul Județean Vâlcea, spațiile transmise în administrare se folosesc pentru funcționarea Direcției de evidență a persoanelor, cheltuielile materiale privind amenajarea spațiilor transmise, dotarea și întreținerea acestora s-au suportat de Consiliul Local al municipiului (lucrări de reparații la tencuieli, zugrăveli interioare și exterioare, vopsitorii tamplarie, parchet, grupuri sanitare, instalație electrică, etc);

Ținând seama de faptul că în vedere faptul că la sediul din str.Regina Maria nr.6 nu se pot executa lucrări de modificare a structurii clădirii – monument protejat - pentru amenajarea spațiilor care să permită accesul facil al cetățenilor la servicii de calitate, precum și pentru amenajarea unui spațiu de așteptare adecvat, au fost inițiate demersuri pentru identificarea unor spații care să corespundă acestor cerințe și pentru organizarea, în bune condiții a modului de desfășurare a activității serviciului comunitar de evidență a persoanelor, precum și al serviciului de stare civilă s-au purtat discuții cu reprezentanții River Plaza Mall, aceștia venind cu propunerea de colaborare cu autoritatea publică locală prin darea în folosință gratuită a unui spațiu adecvat în incinta centrului River Plaza Mall, în vecinătatea spațiului în care a fost relocat Serviciul Public Comunitar de Pașapoarte Vâlcea;

În temeiul prevederilor Ordonanței Guvernului nr.84/2001 privind înființarea, organizarea și funcționarea serviciilor publice comunitare de evidență a persoanelor, cu modificările și completările ulterioare și ale art.2146 și următoarele din Codul civil;

În baza art.129 alin.(1), alin.(2), 129 alin.(7) lit.I), art.139, alin.(3) și art.196 alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Întrunind 21 de voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și 0 abțineri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă relocarea sediului Direcției de Evidență a Persoanelor din imobilul situat în Rm.Vâlcea strada Regina Maria, nr.6 în spațiul situat în incinta River Plaza Mall, etaj 3, unitatea D03.

Art.2. Se aprobă draftul contractului de comodat având ca obiect darea în folosință gratuită a spațiului în suprafața de aprox.430 m.p., etaj 3, unitatea D03, prezentat în anexa la prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește Primarul municipiului, ca personal sau prin persoane desemnate, să negocieze condițiile contractului de comodat și să semneze contractul.

Art.4. Se aprobă suportarea din bugetul local a cheltuielilor generate de relocarea sediului Direcției de Evidență a Persoanelor.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția de Evidență a Persoanelor.

Art.6. Prezenta hotărâre se dă publicității și se comunică în copie:

- Instituției Prefectului-județul Vâlcea;
- Primarului municipiului;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico-Financiară;
- Direcției de Evidență a Persoanelor.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Adina-Florentina DOBRETE



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 15 iulie 2022



**CONTRACT DE COMODAT
NR. 13 / 6.07.2022**

între

RIVER PLAZA MALL SRL.
în calitate de PROPRIETAR / COMODANT

și

MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA
în calitate de COMODATAR

SUMAR

1. SPAȚIUL DAT IN FOLOSINTA. UTILIZARE PERMISĂ
2. DURATA COMODATULUI
3. PREDAREA SPAȚIULUI ; DESCHIDEREA SPATIULUI DAT IN FOLOSINTA PENTRU PUBLIC
4. PLATA UTILITĂȚILOR
5. PENALITĂȚI CONTRACTUALE
6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR
7. CESIONARE ȘI SUBINCHIRIERE
8. ASIGURARE
9. CAZURI DE NEEEXECUTARE. INCETARE
10. RETURNAREA SPAȚIULUI DAT IN COMODAT
11. DIVERSE

Anexe:

- | | |
|---------|--|
| Anexa 1 | Planul nivelului Spațiului |
| Anexa 2 | Planul Spațiului |
| Anexa 3 | Reguli și Regulamente ale Centrului Comercial |
| Anexa 4 | Starea Spațiului la Data Predării |
| Anexa 5 | Certificat de performanța energetică a Centrului Comercial |
-
-

CONTRACT DE COMODAT

Prezentul Contract de Comodat (denumit în cele ce urmează "Contractul de comodat" sau "Contractul") este încheiat astăzi, 6.07.2022, de către și între:

RIVER PLAZA MALL SRL, societate română, având sediul social în Str. Liviu Rebreanu, nr. 4, Centrul Comercial ParkLake, etaj 2, spațiul de birou nr. 3, sector 3, București, România, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/12986/2008, CUI 16468173, atribut fiscal RO, prin Dna Turcu Ioana Diana – administrator, denumită în cele ce urmează "Proprietarul" sau „Comodantul”

și

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA, având sediul administrativ în Ramnicu Valcea, str. General Praporgescu nr. 14, CUI 2540813, Cont RO25TREZ67124510220XXXXX deschis la Trezoreria Rm. Vâlcea prin reprezentant legal **Mircia GUTĂU** – primar, denumit în cele ce urmează „Comodatarul” sau „Comodatar”

Proprietarul și Comodatarul, denumiți în continuare în mod individual „Partea” și colectiv „Părțile”, convin astfel:

PREAMBUL:

AVÂND ÎN VEDERE CĂ Proprietarul deține centrul comercial denumit River Plaza Mall, situat în str. Calea lui Traian nr. 121, Rm. Valcea, jud. Valcea, România, deservit de o parcare a cărei folosință va fi cu sau fără plată, conform deciziei periodice a Proprietarului, („Centrul Comercial”).

AVÂND ÎN VEDERE CĂ Proprietarul da în folosință gratuită Comodatarului și Comodatarul dorește să ia în folosință gratuită Spațiul descris în detaliu la art. 1 de mai jos.

Părțile încheie prezentul Contract în termenii și condițiile detaliate în cele ce urmează:

1. SPAȚIUL DAT ÎN COMODAT. UTILIZARE PERMISĂ

1.1. Spațiul. Potrivit termenilor, prevederilor și condițiilor prezentului Contract și în conformitate cu acestea, Proprietarul da în folosință gratuită Comodatarului, iar Comodatarul ia în folosință gratuită de la Proprietar, unitatea D03, în suprafața aproximativă de 430 mp, în incinta centrului comercial River Plaza Mall, etaj 3, conform planului Anexa 1.

1.1.1. Numarul unitatii sus-menționate este utilizat numai pentru identificare și poate fi schimbat de Proprietar la libera sa alegere și în conformitate cu nevoile sale.

1.2. Utilizări permise; Operațiuni. Comodatarul va folosi Spațiul numai pentru operarea activităților specifice Direcției de Evidență a Persoanelor, astfel cum este descris în cele ce urmează:

- Unitatea D03 va fi folosită pentru activitatea de prestarea de servicii publice conform atribuțiilor specifice și activităților conexe.

În cazul în care, pentru desfășurarea oricăreia dintre activitățile menționate la art. 1.2 este necesară vreo licență, aviz, autorizație, aprobare etc., Comodatarul se obligă – pe propria răspundere și cheltuială, fără nicio pretenție față de Proprietar – să obțină și să mențină în vigoare toate licențele, avizele, autorizațiile, aprobările respective. Proprietarul îi va oferi

Comodatarului tot sprijinul rezonabil în vederea obținerii licențelor, autorizațiilor etc. sus-menționate, furnizând, la cererea scrisă a acestuia, copii ale unor documente relevante care sunt în posesia sa.

Proprietarul nu va fi responsabil pentru niciun refuz sau întârziere, anulare sau revocare a licențelor, avizelor, autorizațiilor, aprobărilor, etc. menționate mai sus, cu excepția cazului în care se datorează nepredării de către Proprietar a documentelor aflate în posesia sa.

- 1.2.2. Comodatarul își poate modifica activitatea numai cu acordul expres prealabil scris al Proprietarului. Comodatarul nu va avea dreptul – nici măcar temporar – să schimbe destinația Spațiului stabilită mai sus sau să modifice activitățile desfășurate în acest Spațiu.
- 1.2.3. Comodatarul are obligația de a deschide Spațiul pentru a-și desfășura activitatea, conform Orelor de Deschidere ale Comodatarului, clar definite și stipulate în legislația aplicabilă și comunicate Proprietarului.
- 1.2.4. Comodatarul nu va folosi Spațiul și nu va permite folosirea acestuia în orice scop ilegal sau care încalcă ordinea publică și nu va perturba posesiunea sau folosința pașnică a altor chiriași sau a Proprietarului Centrului Comercial. Comodatarul va respecta și va acționa în conformitate cu Regulile și Regulamentul Centrului Comercial anexat la prezenta drept **Anexa 3 („Regulile”)**, precum și cu toate regulile și regulamentele suplimentare adoptate sau modificate periodic de către Proprietar, la alegerea acestuia, menite să confere și să mențină siguranța, întreținerea și curățenia Spațiului și a Spațiilor Comune, precum și menținerea bunei ordini în acestea. Proprietarul nu va răspunde față de Comodatar pentru încălcarea Regulilor de către alți chiriași sau terți, iar neaplicarea Regulilor cu privire la Comodatar sau alți chiriași nu va constitui o renunțare a Proprietarului la aplicarea acestora. Proprietarul are dreptul de a aplica, în orice moment, la liberă sa alegere, orice modificare necesară a Regulilor Centrului Comercial în scopul de a îmbunătăți funcționalitatea și funcționarea Centrului Comercial și de a reflecta nevoile chiriașilor și schimbările condițiilor tehnice pentru funcționarea Centrului Comercial.

2. DURATA CONTRACTULUI

- 2.1. Prezentul Contract intră în vigoare la semnarea sa de ambele Părți. Durata Comodatului este fixată pentru o perioadă inițială de 10 ani de la Data Deschiderii („**Durata Comodatului**”).
- 2.2. Fără a contraveni prevederilor de mai sus, Proprietarul și Comodatarul au posibilitatea, până la sfârșitul perioadei de valabilitate a Contractului, să facă propuneri pentru încheierea unui nou Contract având ca obiect folosirea aceluiași SPATIU.

3. PREDAREA SPATIULUI, DATA DESCHIDERII

- 3.1. Spațiul va fi predat Comodatarului cu proces verbal de predare-primire la data de 15.07.2022 („**Data Predării**”) în starea sa actuală.
- 3.2. Intocmirea proiectului pentru amenajarea locației și obținerea autorizației de securitate la incendiu intră în sarcina Comodatarului. Până la momentul în care Comodatarul va preda proiectul de amenajare și va obține avizul pentru securitatea la incendiu Comodatarul este liber să pregătească spațiul pentru lucrările de amenajare.

Comodantul se obliga sa puna la dispozitia Comodatarului proiectul de amenajare si sa obtina avizul pentru securitatea la incendiu pana la data de 30 august 2022.

- 3.3. Comodatarul se obliga sa amenajeze si mobileze Spatiul conform proiectului de amenajare, sa instaleze echipamentele necesare desfășurării activității, pana la data de 30 octombrie 2022 si să deschidă Spatiul către public in **30 de zile** de la data finalizarii lucrarilor de amenajare si utilare (data) ("**Data Deschiderii**").
- 3.4. Comodatarului i se interzice, să facă modificări constructive la Spațiu fata de situatia prevazuta in proiectul de amenajare.
- 3.3. Dupa finalizarea lucrarilor de amenajare, Comodantul se obliga sa depuna documentatia necesara obtinerii autorizatiei de securitate la incendiu, in vederea autorizarii.

4. PLATA UTILITĂȚILOR

- 4.1. Începând cu Data Predării, Comodatarul va plăti costurile consumului de Utilități în Spațiu, consum determinat prin contorizare cu contoare separate instalate în Spațiu (electricitate si apă/canalizare).
- 4.2. Comodatarul se obliga sa achite Costurile Utilitatilor in termen de 45 (patruzecișicinci) zile calendaristice de la primirea facturii de la Proprietar, fara a putea depasi 60 zile.
- 4.3. Mai mult, Proprietarul va avea dreptul să factureze Comodatarului orice alt cost sau cheltuială facturată către acesta de către furnizorii respectivi în baza revizuirii preturilor sau a înregistrării și facturării ulterioare a consumului înregistrat („**Regularizarea Costului Utilităților**”), ~~factura care va cuprinde descrierea utilitatilor si cantitatile, dupa caz.~~ Comodatarul ia la cunoștință și este de acord cu necesitatea plății Regularizării Costului Utilităților in termen de 45 (patruzecișicinci) zile calendaristice de la primirea facturii de la Proprietar, fara a putea depasi 60 zile .
- 4.4. Comodatarul ia la cunoștință și este de acord cu faptul că în cazul în care nu va plăti întreaga sumă a Costului Utilităților și/sau Regularizarea Costului Utilităților in termen de 45 (patruzecișicinci) zile calendaristice de la primirea facturii de la Proprietar, fara a putea depasi 60 zile , Proprietarul are dreptul de a opri furnizarea tuturor sau a oricăror Utilități în Spațiu până la efectuarea integrala a plăților.
- 4.5 Costurile Utilităților vor fi considerate plătite la data creditării contului bancar al Proprietarului nr. RO20 UGDI 0000 6120 0107 0RON deschis la banca Garanti Bank cu sumele respective datorate de Comodatar, sau în orice alt loc sau cont indicat periodic, daca este cazul, de Proprietar în scris Comodatarului.

5. PENALITĂȚI CONTRACTUALE

- 5.1. În cazul în care Comodatarul nu achită Costul Utilităților și/sau Regularizarea Costului Utilităților in termen de cel mult 60 (șaizeci) zile calendaristice de la data scadentei, Comodatarul îi va plăti Proprietarului majorări de întârziere egale cu 0,2% (zero virguli doi procente) din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a sumelor datorate.
- 5.2 Fără a-l exonera pe Comodatar de obligația de a remedia orice încălcare a obligațiilor contractuale, pe costul și cheltuiala sa, Comodatarul va avea de asemenea obligația față de Proprietar de a plăti următoarele penalități:

- 5.2.1. În cazul în care Comodatarul nu își începe activitatea în Spațiul în cel mult 30 (treizeci) zile de la Data Deschiderii, Comodatarul se angajează să îi plătească Proprietarului, o penalitate contractuală de 100 Euro (una suta euro) pe zi de întârziere;
- 5.2.2. În cazul în care Comodatarul împiedică inspecția Spațiului și a echipamentelor acestuia sau obstrucționează desfășurarea lucrărilor de reparație la structura sau la echipamentele comune instalate sau care traversează Spațiul, cu excepția zonelor clasificate unde sunt depozitate documente, Comodatarul va trebui să plătească Proprietarului o penalitate de 30 (treizeci) de euro pentru fiecare zi de neexecutare, până la data îndeplinirii corecte și complete a obligației în cauză;

6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE COMODATARULUI

- (a) Dreptul de folosință al Comodatarului. Comodatarul va avea dreptul la folosință liniștită și pașnică a Spațiului, cu condiția ca Comodatarul să respecte toate obligațiile care îi revin în baza Contractului.
- (b) Întreținere și reparații realizate de Comodatar. Comodatarul, pe cheltuiala sa, va menține în stare bună Spațiul și toate amenajările, sistemele, echipamentele și accesoriile acestuia și va repara Spațiul și îl va păstra în stare bună de funcționare. Întreținerea și curățenia Spațiului sunt în sarcina exclusivă a Comodatarului și vor fi suportate de acesta pe cheltuiala sa.
- (c) Răspundere pentru Daune. Indiferent de orice prevederi contrare cuprinse în prezenta Secțiune, toate daunele sau pagubele (directe sau indirecte) provocate Spațiului sau Centrului Comercial sau oricărei părți a acestora, cauzate sau rezultând direct sau indirect din intenția, culpa, neglijența, acțiunea sau inacțiunea Comodatarului sau a agenților, angajaților sai sau din încălcarea de către Comodatar sau de cei menționați mai sus a Contractului sau a legii, vor fi reparate pe cheltuiala Comodatarului.
- (d) Modificările realizate de Comodatar. Comodatarul nu va avea dreptul să efectueze nicio lucrare în interiorul sau pe fațada Spațiului sau să instaleze sau să modifice orice reclame, reclame luminoase sau alte forme de publicitate, fără a avea aprobarea scrisă prealabilă a Proprietarului, conform art. 3.3. de mai sus.
- (e) Materiale periculoase. Comodatarul nu va piașa sau nu va permite să fie piasate, nu va utiliza sau permite să se utilizeze, nu va stoca sau permite să fie stocate în Spațiu și nu va aduce sau permite să se aducă în Centrul Comercial și/sau în Spațiu orice substanțe periculoase, cum ar fi: substanțe inflamabile, explozive, corozive, iritante, radioactive, contaminanți sau poluanți, substanțe toxice sau deșeuri, materiale infecțioase, produse din petrol, azbest sau materiale care conțin azbest, sau alte materiale care necesită condiții de siguranță specifice, cu excepția acelor cazuri în care aceste materiale sunt vândute de Comodatari și toate condițiile de siguranță sunt asigurate și de asemenea sunt luate toate măsurile necesare pentru a evita consecințele asupra mediului și cu acordul prealabil scris al Proprietarului și cu excepția cantităților nesemnificative conținute de produsele de curățat (denumite colectiv „Materiale periculoase”). Comodatarul este de acord să îl despăgubească, apere și protejeze pe Proprietar față de orice cerere, acțiune în justiție și capăt de cerere provenind din sau în legătură cu orice fel de Materiale periculoase, contaminare, pierdere sau daună. Obligațiile cuprinse în prezentul articol vor supraviețui încetării în orice mod a prezentului Contract.

- (f) Despăgubire. În cazul în care orice acțiune sau inacțiune, săvârșite cu intenție sau din culpa (omisiune sau neglijență) de către Comodatar sau de unul dintre angajații sai, în legătură cu serviciul prestat, cauzează orice daună de orice fel unei persoane, Centrului Comercial sau Spațiului și/sau bunurilor aparținând altor Comodatari, nici Proprietarul și nici Managerul nu vor fi responsabili față de Comodatar sau alte persoane pentru respectivele daune, iar Comodatarul despăgubește și protejează prin prezenta Proprietarul și Managerul față de orice obligație și pretenție pentru dauna respectivă, indiferent dacă aceasta este sau nu acoperită de polița de asigurare conform art. 8 din prezentul Contract.
- (g) Comodatarul se angajează să respecte regulamentele obligatorii privind incendiile, securitatea în muncă, igiena și sănătatea în muncă. În plus, Comodatarul se angajează să își informeze periodic angajații cu privire la aceste regulamente. Comodatarul recunoaște și accepta în mod expres prin prezentul ca răspunderea în ceea ce privește apărarea împotriva incendiilor în interiorul Spațiului îi revine exclusiv Comodatarului.
- (h) Comodatarul se angajează să se abțină de la orice act care poate deranja ceilalți chiriasi ai Centrului Comercial. Comodatarul se va abține de la orice acțiune intruzivă (inclusiv sonoră) în legătură cu activitatea sa și va acționa astfel încât să nu interfereze sau să interfereze numai în limita minimă necesară cu activitatea și drepturile celorlalți chiriasi ai Centrului Comercial.
- (i) Comodatarul se angajează să nu depoziteze și să nu lase materiale, bunuri sau obiecte în Spațiile Comune ale Centrului Comercial, pe aleile sau drumul din fața și din jurul Centrului Comercial, în caz contrar Proprietarul având dreptul de a dispune îndepărtarea respectivele obiecte pe cheltuiala Comodatarului.
-
- (j) Alte sarcini ale Comodatarului și reguli privind utilizarea Spațiului, a Spațiilor Comune ale Centrului Comercial sunt prevăzute în Reguli. Comodatarul și angajații săi sunt obligați să respecte Reguliile.

6.2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

- 6.2.1 Obligațiile Proprietarului privind funcționarea. Pentru a asigura funcționarea adecvată a Centrului Comercial, Proprietarul va avea dreptul de a lua următoarele acțiuni, fără notificare, fără nicio răspundere față de Comodatar pentru daune sau pagube produse persoanelor aflate în incintă, proprietății sau activității, fără a fi considerate o evacuare sau deranjare de orice fel a înnoșinței de către Comodatar a Spațiului și fără a-l scuti pe Comodatar de orice obligație în baza prezentului Contract: (i) să schimbe denumirea Centrului Comercial; (ii) să instaleze, afișeze și păstreze orice semne grafice în exteriorul și/sau interiorul Centrului Comercial (cu excepția interiorului Spațiului); (iii) să închidă Centrul Comercial după programul obișnuit de lucru și cu ocazia sărbătorilor legale, cu excepția cazului în care Comodatarul și angajații și invitații săi vor avea dreptul să intre în Centrul Comercial în orice moment conform înțelegerii cu Proprietarul; și (iv) să ia oricare și toate măsurile pentru Centrul Comercial, după cum poate fi necesar sau recomandabil în operarea acestuia sau pentru securitatea, protecția sau conservarea acestuia sau a interesului Proprietarului.
- 6.2.2 Starea Spațiului la predare. Proprietarul este obligat să predea Spațiul Comodatarului la Data Predării în starea sa actuală.
- 6.2.3 Întreținere și reparații realizate de Proprietar. Proprietarul va întreține, înlocui și repara Spațiile Comune, inclusiv sistemele mecanice, electrice, de gaz, încălzire, ventilație, climatizare, ascensor, instalații sanitare, de apă și canal și de protecție anti-incendiu ale Centrului Comercial (exclusiv părțile acestor sisteme sau facilitățile de distribuție

conexe situație în și/sau deservind exclusiv Spațiului). Comodatarului i se va permite Proprietarului și reprezentanților Proprietarului accesul imediat și nemijlocit la Spațiu, în prezenta ofiterului de serviciu (care asigură paza Spațiului în mod permanent dar care nu are voie să acceseze spațiile comune ale Centrului Comercial în afara orelor de funcționare), în vederea realizării lucrărilor de întreținere și reparație care sunt în sarcina Proprietarului. În acest scop Proprietarul va transmite Comodatarului o notificare prealabilă de 24 (douăzeci și patru) de ore, fiind clarificat că notificarea prealabilă nu este necesară în cazuri de urgență. Comodatarul nu se poate substitui în realizarea lucrărilor care sunt în sarcina Proprietarului, indiferent de situație sau circumstanțe.

6.2.3.1 În cazul în care folosința Spațiului va fi împiedicată în totalitate pentru mai mult de 5 (cinci) zile lucrătoare consecutive ca urmare a lucrărilor aflate în sarcina Proprietarului, (cu excepția situației în care lucrările sunt necesare ca urmare a unei Comodatarului sau a unor situații în afara controlului Proprietarului), Comodatarul poate denunța unilateral prezentul Contract, fără nicio compensație sau indemnizație să fie datorată către oricare dintre Părți. Denunțarea își va produce efectele la primirea notificării de către Proprietar și cu condiția ca imposibilitatea folosirii Spațiului datorată lucrărilor menționate să existe la data denunțării.

6.2.4 Neangajarea răspunderii Proprietarului.

6.2.4.1 Părțile convin prin prezenta că Proprietarul nu va fi responsabil față de Comodatar cu privire la:

(i) Daune cauzate sau provocate de incendiu, cutremur, inundație, furt, alte infracțiuni și daune provocate amenajărilor, instalațiilor și altor elemente de mobilier sau de inventar ale Comodatarului care nu sunt acoperite de propria asigurare a acestuia;

(ii) Furt și alte infracțiuni în Spațiul sau în Spațiile Comune ale Centrului Comercial, inclusiv în parcare, suferite de Comodatar sau de angajații acestuia;

(iii) Comportament dăunător al celorlalți chiriasi, utilizatori, furnizori sau clienți ai Centrului Comercial;

(iv) Întreruperea serviciilor de utilități publice și a serviciilor comune, inclusiv a încălzirii și sistemului de prevenire și stingere a incendiilor, inclusiv orice eventuale insuficiențe sau scăderea calității furnizării Utilităților, cu excepția întreruperilor care durează mai mult de 24 (douăzeci și patru) de ore o dată și cu condiția ca acestea să fi fost cauzate de neglijența gravă a Proprietarului.

6.2.4.2. Comodatarul renunță la dreptul său de a aplica orice pretenție împotriva Proprietarului care poate apărea din evenimentele prevăzute în art. 6.2.4.1 de mai sus.

6.2.5 Modificările realizate de Proprietar. Proprietarul, personal sau prin intermediul Managerului, și în scopul îmbunătățirii Centrului Comercial și pentru o planificare și diversificare mai bună a activității desfășurate în acesta, va avea dreptul să aducă modificări periodice planului de distribuție a magazinelor, poate diviza sau unifica orice magazine din Centrul Comercial, schimba aranjamentul extern al acestora, precum și orice Spații Comune ale Centrului Comercial și îl poate modifica sau extinde, în orice mod, fără ca aceasta să constituie o evacuare reală și fără a avea vreo responsabilitate față de Comodatar, pentru modificarea dispoziției sau amplasării intrărilor sau aleilor, a ușilor, coridoarelor, ascensoarelor, scărilor (inclusiv rulante), toaletelor sau a altor Spații Comune ale Centrului Comercial. Comodatarul acceptă că executarea lucrărilor, în special cele pentru modificarea sau extinderea Centrului

Comercial, poate afecta temporar condițiile de exercitare a dreptului său de a folosi Spațiul și de a desfășura activitatea în acesta, recunoaște că obiectivele urmărite prin această execuție sunt de interes comun, și acceptă că, în cazul în care executarea de lucrări de reabilitare și extindere sau a altor lucrări similare în Centrul Comercial au ca efect tulburarea drepturilor sale, limitări în exercitarea acestora, diminuarea traficului din Centrul Comercial sau orice alte fapte, situații sau consecințe în legătură cu execuția lucrărilor și care cauzează prejudicii Comodatarului, Comodatarul nu va avea dreptul la nicio compensație sau indemnizație: fiind clarificat că Lucrarile executate de catre Proprietar conform prezentei clauze nu vor putea impiedica accesul publicului in Spatiu, prevederile art. 6.2.3.1 de mai sus fiind aplicabile.

- 6.2.6 Accesul Proprietarului. Proprietarul și antreprenorii/contractorii, sub-antreprenorii, reprezentanții, consultanții și agenții Proprietarului vor avea dreptul de a intra în Spațiu în caz de urgență precum incendiu, inundație, cutremur sau alte evenimente de forță majoră, fără notificarea prealabilă a Comodatarului. Pe baza unei notificări prealabile transmise Comodatarului Proprietarul și antreprenorii, sub-antreprenorii, Proprietarului vor avea dreptul de a intra în Spațiu pentru a face inspecțiile și reparațiile care nu sunt urgente și cad în sarcina Proprietarului conform art. 6.2.3 de mai sus.
- 6.2.7 Folosirea Utilităților în Spațiu. Comodatarul le va permite Proprietarului, persoanelor desemnate de Proprietar și tuturor companiilor de utilități care deservesc Centrul Comercial și/sau Spațiul să instaleze, demonteze, folosească și să facă lucrările de reparații și întreținere a instalațiilor, țevelor și conductelor ascunse din și prin Spațiu, oricând, o dată sau de mai multe ori pe durata prezentului, cu respectarea prevederilor art. 6.2.6 de mai sus.

7. CESIONARE SI SUBÎNCHIRIERE

- 7.1 De către Comodatar. Comodatarul nu poate transfera sau cesiona în niciun mod, integral sau parțial, în cadrul unei tranzacții oneroase sau gratuite, sau în orice alt mod, niciunul din drepturile sau obligațiile sale în baza prezentului Contract, fiindu-i în special interzis să sub-închirieze/cesioneze/transfere în orice mod utilizarea întregului Spațiu sau a unei părți a acestuia (orice astfel de transfer, cesiune sau sub-închiriere va fi denumită în cele ce urmează „Transferul”) decât dacă obține mai întâi consimțământul scris al Proprietarului; fiind convenit ca o parte din Spațiu va fi folosit de Direcția de Evidență a Persoanelor, Rm. Vâlcea. Cu ocazia oricărei sub-închirieri, transfer sau cesiuni de către Comodatar în conformitate cu prevederile prezentului art. 7.1 Niciun Transfer realizat de către Comodatar cu încălcarea termenilor și condițiilor prezentului articol 7.1 nu va fi considerat opozabil Proprietarului și nu va produce niciun efect față de Proprietar.
- 7.2 De către Proprietar. Proprietarul are dreptul de a cesiona, delega, greva sau transfera în orice mod oricare sau toate drepturile și/sau obligațiile sale în baza prezentului Contract, și toate celelalte sume datorate în baza prezentei, oricărui terț, fără acordul Comodatarului dar cu notificarea prealabilă a Comodatarului și fără a fi responsabil în nici un fel față de Comodatar în acest sens. La cerere, Comodatarul va da o declarație prin care ia la cunoștință și consimte la o astfel de cesiune/transfer, conform celor prevăzute în prezentul art. 7.2. În cazul în care are loc o cesionare a Contractului către o entitate cu care, conform restricțiilor și regulilor Institutiei Primăriei Rm. Valcea, Comodatarul nu poate contracta acesta din urmă va avea dreptul de a denunța Contractul.

8. ASIGURARE

- 8.1 Asigurarea Comodatarului. Începând cu data predării Spațiului, Comodatarul își asumă toate riscurile care decurg din deținerea și folosința Spațiului, precum și toate riscurile care decurg din acestea sau în legătură cu acestea.

8.2 Asigurarea Proprietarului

8.2.1. Proprietarul va încheia și menține:

- (i) O asigurare a proprietății împotriva tuturor riscurilor pentru exteriorul și pentru structura clădirii, pentru instalațiile și facilitățile din cadrul Centrului Comercial (altele decât lucrările Comodatarului, bunurile sau îmbunătățirile sau modificările realizate de Comodatar sau de alți ocupanți), pentru o sumă asigurată în valoare egală cu cel puțin costurile complete pentru repunerea în funcțiune a Centrului Comercial (inclusiv costul demolării și evacuării șantierului, onorariile arhitecților și topografilor și alte onorarii profesionale și Taxa pe Valoare Adăugată) pe care Proprietarul estimează că le va suporta ca urmare a reconstrucției sau repunerii în funcțiune a Centrului Comercial în conformitate cu prevederile prezentului Contract la momentul la care pot avea loc reconstrucția sau repunerea în funcțiune, ținând cont de toți factorii relevanți, inclusiv toate majorările costurilor de construcție care se previzionează sau anticipează că vor surveni în orice moment până la data la care Centrul Comercial va fi complet reconstruit sau repus în funcțiune.
- (ii) O asigurare de răspundere civilă.

8.2.2. Comodatarul recunoaște prin prezenta că obligațiile Proprietarului legate de asigurare nu acoperă bunurile mobile, elementele de mobilier, amenajările, echipamentul sau stocurile Comodatarului păstrate în Spațiul, răspunderea pentru daunele cauzate de Comodatar, în orice calitate, unui terț.

9. GAZURI DE NEEEXECUTARE. INCETARE

9.1 Fără a aduce atingere drepturilor Proprietarului de a aplica penalități, conform prevederilor prezentului, Proprietarul va avea dreptul să rezilieze prezentul Contract, în cazul încălcării de către Comodatar a obligațiilor esențiale, inclusiv dar fără a se limita la Cazurile de Neexecutare listate în art. 9.2 de mai jos, prin intermediul unei notificări scrise prin care îi va acorda Comodatarului un termen de cel puțin 8 (opt) zile calendaristice și cel mult 30 (treizeci) de zile calendaristice pentru remedierea obligației/obligatiilor încălcate. În cazul în care Comodatarul nu remediază încălcările contractuale în termenul acordat prin notificarea de reziliere, Contractul va fi considerat desființat de drept în prima zi care urmează după expirarea termenului, fără ca vreo altă punere în întârziere și vreo altă formalitate prealabilă să fie necesară și fără intervenția instanței de judecată (pact comisorii).

9.2. Cazuri de Neexecutare:

- 9.2.1 Comodatarul nu achită, în termen de 60 (șaizeci) zile calendaristice de la data scadentă, orice sume aferente Utilităților;
- 9.2.2 Comodatarul își desfășoară activitatea cu încălcarea articolului 2 de mai sus sau își încetează activitatea;
- 9.2.3 Comodatarul sub-închiriază, cedează, împarte sau transferă în orice mod unui terț utilizarea Spațiului sau a unei părți a acestuia, fără acordul prealabil scris al Proprietarului, cu excepția Direcției de Evidență a Persoanelor, Rm. Vâlcea;
- 9.2.4 Comodatarul nu deschide Spațiul pentru public la Data Deschiderii și acesta rămâne închis pentru 1 (una) luna de la Data Deschiderii;

9.2.5 Comodatarul ține Spațiul închis pentru public pe perioada Contractului pentru mai mult de 15 (cincisprezece) zile.

9.3 În caz de încetare a prezentului Contract, Comodatarul va elibera Spațiul și îl va returna Proprietarului, în conformitate cu prevederile articolul 10 de mai jos.

9.4 În cazul în care prezentul Contract este reziliat conform unui Caz de Neexecutare al Comodatarului, așa cum este descris mai sus, Comodatarul va fi obligat să îl despăgubească pe Proprietar pentru toate daunele dovedite ca fiind efectiv suferite .

9.5. Comodatarul va avea dreptul să rezilieze prezentul Contract în următoarele cazuri:

- (a) predarea Spațiului întârzie cu mai mult de 30 (treizeci) de zile după Data Predării stipulată la art.3.1 de mai sus din culpa Proprietarului (situația descrisă la litera b) de mai jos fiind exclusă) cu consecința întârzierii deschiderii Spațiului către public cu mai mult de 30 (treizeci) de zile;
- (b) predarea Spațiului întârzie cu mai mult de 90 (nouăzeci) de zile după Data Predării stipulată la art.3.1 de mai sus datorită lipsei autorizațiilor care sunt în sarcina Proprietarului, cu consecința întârzierii deschiderii Spațiului către public cu mai mult de 90 (nouăzeci) de zile sau
- (c) după deschiderea către public a Spațiului, Comodatarul este obligat să închidă/suspende activitatea sa în Spațiu pentru mai mult de 30 (treizeci) zile lucrătoare consecutive (cazul prevăzut în art. 6.2.3 fiind exclus) din culpa Proprietarului.

În oricare dintre cazurile mai sus enunțate, dacă Comodatarul dorește să își exercite dreptul de reziliere, va transmite Proprietarului o notificare scrisă prin care îi va acorda un termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice pentru remediere. În cazul în care Proprietarul nu remediază încălcarea contractuală în termenul acordat prin notificarea de reziliere, Contractul va fi considerat desființat de drept în prima zi care urmează după expirarea termenului, fără ca vreo altă punere în întârziere și vreo altă formalitate prealabilă să fie necesară și fără intervenția instanței de judecată (pact comisorii). În cazul în care Contractul este reziliat conform prezentului paragraf, Proprietarul va fi obligat să îl despăgubească pe Comodatar pentru toate daunele dovedite ca fiind efectiv suferite.

10. RETURNAREA SPAȚIULUI

10.1 După încetarea prezentului Contract, indiferent de motive, Comodatarul va repara orice daună a Spațiului pe propria cheltuială, cu bună credință și într-o manieră profesionistă și va preda Spațiul Proprietarului liber de orice persoane sau bunuri ale Comodatarului (mobila și echipamente) și în stare normală de exploatare, cu excepția uzurii normale. În cazul în care Comodatarul nu își îndeplinește această obligație de a îndepărta elementele sus-menționate, Proprietarul poate decide îndepărtarea lor pe cheltuiala Comodatarului sau poate considera bunurile Comodatarului abandonate în beneficiul Proprietarului, care va deveni proprietarul lor de drept, fără ca Comodatarului să îi fie datorată vreo despăgubire/plată.

10.2 Toate cheile pentru Spațiul vor fi predate Proprietarului în momentul expirării Duratei sau încetării Contractului.

11. DIVERSE

11.1 Toate notificările, cererile sau alte comunicări făcute în legătură cu prezentul Contract vor fi livrate personal sau cu ajutorul unor societăți recunoscute de curierat nocturn (DHL, spre exemplu) sau prin poștă, cu confirmare de primire, sau prin fax cu confirmare de primire la adresele de mai jos, dacă nu se convine altfel în scris în prealabil.

Pentru Proprietar:

RIVER PLAZA MALL SRL

Sediu social: Str. Liviu Rebreanu, nr. 4, Centrul Comercial ParkLake, etaj 2, spațiul de birou nr.3, sector 3, București, Romania,
Tel: 0752142895

Pentru Comodatar:

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

Sediul social în Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu nr. 14

Telefon: +40-250-731016

Fax: +40-250-731843

Persoana de contact: dl. Gheorghe GOGÂRNOIU – consilier cabinet primar

Fiecare Parte este obligată să notifice celeilalte Părți orice modificări apărute în datele ei de corespondență, în termen de 7 (șapte) zile calendaristice de la apariția modificării respective. În cazul în care Partea ce și-a schimbat adresa nu notifică acest lucru celeilalte părți, așa cum se stipulează mai sus, orice comunicare transmisă la adresa indicată anterioră va fi considerată valabilă și obligatorie pentru destinatar.

- 11.2. Părțile declară în mod expres prin prezentul că regimul aplicabil lucrărilor, transferului riscurilor și asigurărilor este regimul convenit de către Părți și reglementat în detaliu în prevederile prezentului Contract.
- 11.3 Părțile convin de asemenea că toate termenele limită stabilite în acest Contract pentru executarea obligațiilor Comodatarului sunt esențiale și prin urmare Părțile convin ca în cazul în care aceste termene limită expira fără ca obligația respectivă să fie îndeplinită, Comodatarul va fi considerat de drept în întârziere, fără a mai fi nevoie de vreo notificare de punere în întârziere.
-
- 11.4 Partile recunosc în mod expres prin prezentul că au citit, au înțeles și că sunt de acord cu toate clauzele care alcătuiesc prezentul Contract și inclusiv cu clauzele enumerate mai jos în prezentul, Partile acceptând aceste clauze în mod expres și în cunoștință de cauză, chiar dacă oricare dintre acestea ar putea fi considerate clauze sau prevederi neuzuale.
- 11.5 Părțile recunosc și acceptă în mod expres că prevederile prezentului Contract, inclusiv ale anexelor acestuia, reprezintă înțelegerea liberă și totală a Părților asupra tuturor aspectelor cu privire la și care reies din închirierea Spațiului, acestea fiind acceptate în mod expres prin prezentul fără a prejudicia aplicarea prevederilor legii la care nu s-a renunțat sau care nu sunt contrazise de clauzele conținute în prezentul.
- 11.6 Legea aplicabilă. Prezentul Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legislația din România.
- 11.7 Litigii. Fiecare Parte este de acord să acționeze în mod rezonabil pentru a rezolva în mod amiabil orice conflicte apărute în legătură cu prezentul Contract. În cazul în care nu se poate ajunge la o rezolvare amiabilă a conflictelor și în măsura permisă de legile române aplicabile, acestea vor fi soluționate de instanțele competente din România.
- 11.8 Confidențialitate. Fiecare Parte se obligă să păstreze în condiții de confidențialitate informațiile referitoare la prezentul Contract (verbale, scrise, numerice etc.) și la activitățile celeilalte Părți, în cazul în care aceste informații nu sunt deja informații publice. Obligația de confidențialitate asumată de ambele Părți se referă de asemenea și la colaboratorii, consultanții, angajații și în general la toți reprezentanții celor două Părți. Părțile se obligă să notifice persoanele menționate mai sus cu privire la condiția de confidențialitate a informațiilor și să urmărească conformarea lor cu aceste obligații.

11.9 Exemplare: Limbă. Prezentul Contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale în limba română.

ÎNTRU ADEVERIREA ACESTORA, Părțile au încheiat prezentul Contract ce intră în vigoare la data de

PROPRIETAR:
RIVER PLAZA MALL SRL

Prin: Turcu Ioana Diana

Funcția: Administrator

Ioana-Diana

Semnat digital de Ioana-Diana Turcu

Turcu

Data: 2022.07.07 11:59:33
+03'00'

COMODATAR:
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

Prin: Mircia GUTĂU – primar

