

S.C. BAUM S.R.L.
 Tudor Vladimirescu, Nr.49, Dumbrăveni, 555500, Sibiu, România
 Nr.ord.Reg.Com.: J32/1085/1993, CIF: RO4101083
 Cont bancar: RO568TRLCNCRTO424766492, Banca Transilvania
 Tel.: +40744205643 Tel.: +40263865383, Fax: +40263865379
 E-mail: baum@baumgames.ro, Web: www.baumgames.ro



CONTRACT

de închiriere /subînchiriere al spațiului comercial în vederea exploatării jocurilor de noroc

Nr. 3445/24.04.2025

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

SC BET CAFE SPIN SRL, cu nr. RC J2024031906001, cod fiscal 50717967, cu sediul în Mun. Bistrita, str. Florilor, nr.1, jud. Bistrita Nasaud

Tel. 0745077672, Fax. _____, E-mail asb68@yahoo.com

Cont bancar RO48RNCB0038180792040001, deschis la Banca BCR, reprezentată prin BODEA ALEXANDRU în calitate de Administrator, în calitate de deținător spațiu denumit în continuare *"Deținător de spațiu/Fideiusorul"*,

Și

S.C. BAUM S.R.L. cu sediul în Dumbrăveni, Str. Tudor Vladimirescu nr.49, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J32/1085/1993 cod unic de înregistrare: RO 4101083, reprezentată prin Manu Octavian, în calitate de Administrator, în calitate de *Chiriaș, denumit în continuare "Chiriaș"*,

În temeiul _____ în totală interdependență și în directă legătură cu Contractul de prestări de servicii pentru activități de jocuri de noroc nr. 3446 din data 24.04.2025 au convenit încheierea prezentului contract, denumit în cele ce urmează *"Contractul"*, în următorii termeni și condiții:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului comercial situat în

localitatea Bistrita, str. Avram Iancu, nr. 6, jud. Bistrita Nasaud

deținut în baza _____, în suprafață de 25 mp.

1.2 Documentele conținând schița și planurile spațiului vor constitui Anexa nr.1 la prezentul contract. În scopul folosirii spațiului, Deținătorul de spațiu/ Fideiusorul garantează că are dreptul de a utiliza, cu titlu gratuit, toate căile de acces și dependențele (incluzând și toaletele) spațiului folosit de către părțile contractante.

1.3 În cazul în care spațiul de desfășurare a activităților este închiriat, iar nu deținut în calitate de proprietar de către Deținătorul de spațiu/ Fideiusorul, atunci acesta în calitate de Locatar al spațiului declară că deține dreptul de folosință asupra spațiului în temeiul contractului de închiriere nr.21/16.04.2025 încheiat cu proprietarul _____ și ca are dreptul de a-l folosi în scopul și în condițiile prezentului Contract. În acest caz, Deținătorul de spațiu/ Fideiusorul declară că:

- a) Proprietarul deține dreptul de proprietate asupra spațiului conform extrasului de carte funciară din data de _____ ce constituie Anexa nr.2 la prezentul contract;
 - b) Că nu a intervenit nicio cauză de stingere a dreptului său de folosire a spațiului și că acest drept nu este amenințat de vreo cauză de stingere, că nu există niciun litigiu în curs sau iminent și nu există nicio cauză de desființare și/sau de anulare în tot sau în parte a titlului Locatarului spațiului. De asemenea, Deținătorul de spațiu/ Fideiusorul declară că nicio prevedere din prezentul Contract nu contravine dispozițiilor din contractul de închiriere.
- 1.4. Dispozițiile înscrise la art.1.5 lit.a)-b) sunt aplicabile și în cazul în care Deținătorul de spațiu/ Fideiusorul este proprietar al spațiului în care se desfășoară activitățile prevăzute de prezentul Contract.

II. DURATA CONTRACTULUI

2.1 Prezentul contract intră în vigoare de la data 24.04.2025 și este valabil până la data de 04.04.2026

2.2. Durata Contractului poate fi prelungită cu acordul părților, în aceleași condiții contractuale, pentru perioade ce vor fi convenite de părți prin act adițional la prezentul contract.

III. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE DETINATORULUI DE SPAȚIU/FIDEIUSORUL

3.1. *Deținătorul de spațiu/ Fideiusorul* are următoarele drepturi:

- a) de a primi contravaloarea chiriei conform Contractului;
- b) de a denunța unilateral Contractul, anterior încetării acestuia prin expirarea duratei contractuale, numai în condițiile art.5.2 lit. a). Denunțarea Contractului pentru alte motive decât cele prevăzute în prezentul articol obligă Deținătorul de spațiu/ Fideiusorul la plată către *Chiriaș* de despăgubiri în valoare de 10000 ron.

3.2. *Deținătorul de spațiu/ Fideiusorul* se obligă:

- a) că spațiul în care se vor desfășura activitățile de jocuri de noroc se află în stare corespunzătoare de funcționare și se obligă să consemneze în detaliu acest aspect, într-un proces verbal, în care vor fi specificate starea spațiului, existența utilităților, a dependențelor, a căilor de acces, etc. Procesul verbal va fi semnat de ambele părți în termen de maxim zile de la data semnării prezentului contract, dar nu mai înainte de înregistrarea punctului de lucru al *Chiriașului* la Registrul Comerțului.
- b) să asigure *Chiriașului* spațiul în care vor fi amplasate mijloacele de joc, la data convenită conform art.4.2 lit.a);
- c) să răspundă pentru orice vicii ale spațiului care împiedică, stânenesc, limitează sau micșorează în vreun



fel folosința spațiului, chiar dacă aceste vicii nu au fost cunoscute la data încheierii Contractului, deci fără a se ține seama dacă existau dinainte ori au survenit pe întreaga durată a prezentului Contract.

Deținătorul de spațiu /Fideiusorul are obligația începerii de îndată a lucrărilor de remediere a viciilor, însă nu mai târziu de maximum 48 de ore de la data descoperirii acestora și are de asemenea obligația finalizării lucrărilor într-un termen de maximum 15 zile de la descoperirea viciilor; în cazul în care Deținătorul de spațiu /Fideiusorul nu începe de îndată lucrările necesare sau nu le finalizează în termenul anterior menționat, Chiriașul are dreptul de a denunța contractul în baza art. 6.3 lit. b) pct. 3;

d) să plătească toate taxele și impozitele legate de spațiu, respectiv impozitul pe clădire, impozitul pe teren, precum și orice alte taxe și impozite sunt prevăzute de lege ca fiind în sarcina Deținătorul de spațiu /Fideiusorul în legătură cu spațiul în care se desfășoară activitățile de jocuri de noroc. Taxele de reclamă și publicitate sau în legătură cu activitatea desfășurată *Chiriaș*, cad în sarcina *Chiriașului*;

e) să asigure *Chiriașului* pe întreaga durată contractuală folosința liniștită și utilă a spațiului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni această folosință și să garanteze pe *Chiriaș* împotriva tulburărilor provenite din propria sa faptă, de la terți sau din partea proprietarului spațiului. Dacă Deținătorul de spațiu /Fideiusorul este lipsit în tot sau în parte de folosința spațiului, *Chiriașul* poate opta, la alegerea sa, pentru oricare din posibilitățile conferite de Cap. VI din Contract.

f) să garanteze că nu va permite niciunui terț accesul în incinta spațiului în afara orelor de program. Deținătorul de spațiu /Fideiusorul va fi responsabil în cazul nerespectării acestei clauze, precum și pentru toate prejudiciile efective/beneficii nerealizate suferite de către *Chiriaș*;

g) să asigure *Chiriașului* în mod continuu, pe întreaga durată contractuală, utilitățile necesare întrebuințării spațiului în scopul desfășurării activităților de jocuri de noroc. Să asigure *Chiriașului* accesul continuu, pe întreaga durată contractuală, la bransamentele de utilități sau să asigure realizarea unui bransament separat la utilități.

h) să asigure un circuit electric, separat și dedicat mijloacelor de joc de tip slot-machine, prevăzut cu un cablu cu secțiunea de 3x2,5, asigurat cu siguranță de 16 amperi cu diferențial și prevăzut cu circuit cu împământare, necesar alimentării echipamentelor de joc puse în funcțiune (consum s250 Watt/aparat) pe întreaga durată contractuală. Să asigure prize model „Schuko”. Acest circuit electric trebuie realizat separat și să fie dedicat în exclusivitate acestor aparate de joc.

i) să efectueze de îndată toate reparațiile, indiferent de natură acestora, dar care sunt menite să mențină spațiul în

stare corespunzătoare de funcționare pe întreaga durată a Contractului. Reparațiile sunt, fără limitare, cele ocazionate de: afectarea structurii de rezistență a spațiului, defecțiuni capitale (ex.: spargerea conductelor, țevilor și altele asemenea) apărute la sistemul de alimentare cu apă și de canalizare a spațiului, lucrări de izolare, reparare acoperiș, fațadă, etc.

j) să permită *Chiriașului* să efectueze inspecțiile tehnice ale mijloacelor de joc, fără notificare, pentru a asigura funcționarea adecvată a acestora, ori de câte ori *Chiriașul* consideră necesar;

k) să răspundă la solicitări într-un termen de maximum 10 zile și să acorde cu bună-credință întregul său sprijin, pe întreaga perioadă de valabilitate a Contractului; ori de câte ori îi va fi solicitat de către acesta, în vederea obținerii în timp util a autorizațiilor /avizelor/ acordurilor legale de funcționare.

l) să nu intervină în niciun fel, direct sau indirect, sau în lipsa *Chiriașului*, asupra echipamentelor de joc amplasate în spațiul pentru desfășurarea activității de jocuri de noroc. Li se interzice fără excepție Deținătorul de spațiu /Fideiusorul și/sau reprezentanților acestuia, angajaților, vizitatorilor, furnizorilor, clienților, proprietarului spațiului etc. să efectueze intervenții sau modificări, completări sau îmbunătățiri ale echipamentelor de joc (automate de jocuri, alte aparate, hardware și software). Deținătorul de spațiu /Fideiusorul se obligă să respecte drepturile de autor, de marcă, de patente existente în favoarea *Chiriașului*. În cazul neîndeplinirii prezentei clauze, Deținătorul de spațiu /Fideiusorul va acoperi integral prejudiciul constând în pierderea efectiv suferită de *Chiriaș* și beneficiul de care a fost acesta lipsit.

m) să comunice fără întârziere, cel târziu în termen de 24 de ore de la data la care au survenit, orice

defecțiuni de funcționare, deteriorări și/sau pagube existente la echipamentele de joc;

n) să nu permită terților, sub nicio formă, desfășurarea niciunei activități de jocuri de noroc IDENTICE CU CEA REPREZENTÂND OBIECTUL PREZENTULUI CONTRACT în toata suprafața spațiului situat în;

MUN. BISTRITA, STR. AVRAM IANCU, NR.6, JUD. B.N.

.(De exemplu dacă Chiriașul amplasează echipamente specifice pariurilor în cota fixă, să nu permită amplasarea altor echipamente pentru operarea de pariuri în cota fixă sau dacă Baum operează slot-machine, să nu permită amplasarea altor slot-machine) . În caz contrar Chiriașul are dreptul de a denunța unilateral contractul fără o notificare prealabilă, fără nici o altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată sau a oricărei alte autorități. În acest caz, Deținătorul de spațiu /Fideiusorul nu va avea dreptul la plata chiriei pentru perioada în care a încălcat această prevedere. De asemenea, Deținătorul de spațiu /Fideiusorul va plăti chiriașului o despăgubire în valoare de 10.000 ron pentru fiecare zi în care această clauză a fost încălcată;

o) să acorde cu bună-credință Chiriașului întregul său sprijin, pe întreaga perioadă de valabilitate a Contractului, în vederea obținerii tuturor autorizațiilor/avizelor/acordurilor legale de funcționare de la organele în drept să le emită, necesare desfășurării activității de jocuri de noroc, inclusiv pariuri sportive, ce se vor desfășura în spațiul respectiv cu program de funcționare inclusiv pe timp de noapte. Sprijinul acordat Chiriașului constă în punerea la dispoziție a unor documente în legătură sau referitoare la spațiul închiriat, acte necesare obținerii autorizațiilor/avizelor/acordurilor necesare.

Deținătorul de spațiu /Fideiusorul se declară de acord că neobținerea sau după caz retragerea/revocarea/ineficacitatea autorizațiilor/avizelor/acordurilor, indiferent de cauză, constituie cauză de încetare de drept a Contractului, începând cu data la care această situație s-a produs, fără vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

p) să asigure, pe întreaga valabilitate a Contractului, tot sprijinul necesar obținerii din partea vecinilor direcți (respectiv cei din imobil) a acordului expres în vederea desfășurării de activități de jocuri de noroc și pariuri, cu program de funcționare inclusiv pe timp de noapte (dupa caz), pe întreaga durată de ocupare a spațiului.

Acordul expres servește pentru obținerea autorizației/acordului/avizului de funcționare emis de către autoritățile publice cu atribuții de autorizare pentru desfășurarea activității chiriașului în mod legal.

Deținătorul de spațiu /Fideiusorul se declară de acord că neobținerea sau după caz retragerea/revocarea/ineficacitatea autorizațiilor/avizelor/acordurilor, indiferent de cauză, constituie cauză de încetare de drept a contractului, începând cu data la care această situație s-a produs, fără vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

r) să notifice Chiriașul cu cel puțin 90 de zile înainte de apariția oricărei posibile cauze de desființare a titlului în baza căruia Deținătorul de spațiu /Fideiusorul deține spațiul în care se desfășoară jocurile de noroc. Dacă Deținătorul de spațiu /Fideiusorul dorește unilateral rezilierea/desfintarea prezentului contract, fara a fi imputabila vreo culpa chiriasului ,se obliga sa:

- sa plateasca toate taxele suportate de chirias in vederea functionarii si obtinerii licentelor pentru fiecare aparat in parte pentru perioada pentru care a fost incheiat contractul initial

- sa plateasca o despagubire lunara in cuantum de 30% din media lunara pe ultimele 3 luni, din GGR (In-Out) pentru perioada de la data iesirii din spatiu, conform notificarii si pana la data la care contractul ar fi incetat in mod normal , prin ajungere la termen.

s) să asigure spațiului comercial pus la dispoziție, potrivit :

Normelor metodologice de aplicare ale Legii nr. 333/2003, ca ușile exterioare ale spațiului comercial sa fie rezistente la atacuri manuale, în scopul întârzierii pătrunderii în unitate. Sa detina Evaluarea de Risc la Securitatea fizica a obiectivului de la adresa mentionata la punctul I, 1.1 si precizarea in Evaluarea de risc, in cuprinsul acesteia, prezenta echipamentelor Baum, predate.

Normelor metodologice de aplicare ale HG.301/2012 si a documentelor prevazute la art. 69 din legea

f) să asigure monitorizarea permanentă a sistemului de alarmare la panică instalat în spațiu și să asigure

efectuarea intervenției rapide prin intermediul echipajelor formate din agenți specializați în astfel de activități.

u) raportat la Legea 307/2006 Deținătorul de spațiu /Fideiusorul se obliga;

Toate Avizele și Autorizațiile de securitatea la incendiu și protecție civilă, necesare pentru desfășurarea activității sale în spațiile închiriate în condiții de legalitate, vor fi obținute de locatorul/proprietar sau de Deținătorul de spațiu /Fideiusorul.

Totodată, cerințele legale rezultate din acestea vor fi respectate în orice moment de către locatorul/proprietar sau de Deținătorul de spațiu /Fideiusorul pe cheltuiala și riscul său (inclusiv toți termenii și condițiile impuse de lege în legătură cu sau pentru eliberarea avizelor și autorizațiilor de securitatea la incendiu și protecție civilă).

În cazul formulării unor pretenții, de orice natură, împotriva locatarul/chiriaș, din partea autorităților sau terților, cu privire la nerespectarea cerințelor legale pe linia situațiilor de urgență, inclusiv aspectele referitoare la activitatea de prevenire și intervenție în situații de urgență, locatarul/chiriaș nu va fi în niciun mod responsabil, iar locatorul/proprietar sau Deținătorul de spațiu /Fideiusorul îl va despăgubi pe acesta pentru orice pierdere suferită din această cauză și în legătură cu acest aspect.

Totodată, locatorul/proprietar sau Deținătorul de spațiu /Fideiusorul este singurul responsabil privind conformarea cu legislația în vigoare în România pe linia situațiilor de urgență (cerința esențială privind securitatea la incendiu și protecție civilă, apărare împotriva incendiilor, etc.) și obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor de securitate la incendiu și protecție civilă pentru spațiile închiriate.

Locatarul/chiriaș nu va fi considerat răspunzător, în niciun fel, pentru niciun tip de penalizare, amenzi, sancțiuni, taxe, ș.a., aplicate sau stabilite de autorități pentru nerespectarea/neîndeplinirea de către locatorul/proprietar sau de Deținătorul de spațiu /Fideiusorul a obligațiilor sale pe linia situațiilor de urgență sau pentru nerespectarea/neobținerea de către acesta a tuturor avizelor și autorizațiilor de securitate la incendiu și protecție civilă pentru spațiile închiriate.

La cererea locatarului/chiriaș, locatorul/proprietar sau Deținătorul de spațiu /Fideiusorul îi va furniza celui dintâi precizat, copii ale tuturor avizelor și autorizațiilor de securitate la incendiu și protecție civilă obținute pentru spațiile închiriate.

v) raportat la OG 82/2023 deținătorul de spațiu se obliga să respecte legislația în privința art 15 lit a punctele i și iii și art 15 ind 1.

Numărul minim de mijloace de joc, locații sau dotări tehnice pentru care se poate solicita autorizarea este:

(i) sala de jocuri — minimum 20 slot-machine pentru municipiul București sau minimum 12 slot-machine în alte locații decât municipiul București. În spațiile în care se desfășoară acest gen de activitate ca activitate principală nu se pot desfășura activități comerciale care presupun comercializarea de băuturi alcoolice de către organizator sau un terț. Se poate desfășura, direct de către organizator, oricare altă activitate prevăzută de prezenta ordonanță de urgență, dacă aceasta respectă condițiile de licențiere și autorizare.

Sala de jocuri nu poate să aibă intrare comună cu un spațiu în care se comercializează băuturi alcoolice. De asemenea, este interzisă orice formă de acces între o sala de jocuri de noroc și un spațiu comercial în care se comercializează băuturi alcoolice, inclusiv prin intermediul unei uși între cele două tipuri de spații.

Pentru această categorie se acordă autorizație clasa A, conform pct. 1 subpct. II din anexă

iii) maximum 5 slot-machine, pentru locațiile autorizate pentru activitatea de pariuri. În spațiile în care se desfășoară acest gen de activitate ca activitate principală nu se pot desfășura activități comerciale care presupun comercializarea de băuturi alcoolice de către organizator sau un terț. Se poate desfășura, direct de



către organizator, oricare altă activitate prevăzută de prezenta ordonanță de urgență, dacă aceasta respectă condițiile de licențiere și autorizare.

Locația în care se desfășoară acest tip de activitate nu poate să aibă intrare comună cu un spațiu în care se comercializează băuturi alcoolice. De asemenea, este interzisă orice formă de acces între o locație de acest tip și un spațiu comercial în care se comercializează băuturi alcoolice, inclusiv prin intermediul unei uși între cele două tipuri de spații.

Pentru această categorie se va acorda autorizație clasa A, conform pct. 1 subpct. II din anexă.

Art. 151. — (1) Organizatorii de jocuri de noroc sunt obligați să nu permită accesul în incinta locațiilor în care se desfășoară activități de jocuri de noroc persoanelor autoexcluse și indezirabile care se regăsesc în baza de date privind persoanele autoexcluse și indezirabile, creată, gestionată și actualizată permanent de către O.N.J.N., bază de date la care organizatorii de jocuri de noroc au acces în timp real.

(2) Solicitățile de autoexcludere pot fi depuse la O.N.J.N. sau la organizatorii de jocuri de noroc. Organizatorii de jocuri de noroc au obligația de a transmite către O.N.J.N. solicitările de autoexcludere, în termen de două zile lucrătoare de la data înregistrării, și listele cuprinzând persoanele care, prin decizii interne ale organizatorilor, au fost declarate indezirabile, împreună cu motivele care au stat la baza acestei măsuri, în termen de 5 zile lucrătoare de la data întocmirii ori modificării.

(3) Orice activitate care implică prelucrarea datelor cu caracter personal, realizată în aplicarea dispozițiilor referitoare la organizarea și desfășurarea activității de jocuri de noroc, pentru persoane fizice, se efectuează în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului

European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

Dacă din cauza nerespectării a acestor prevederi de către Deținătorul de spațiu /Fideiusorul , Organizatorul își pierde licența de funcționare Prestatorul/Fideiusorul se obliga sa suporte toate cheltuielile legate de acest fapt , reprezentand beneficiul nerealizat pentru toata perioada anularii licenței.

Pentru executarea tuturor obligațiilor asumate de Detinatorul de Spatiu/Fideiusorul prin prezentul contract, inclusiv cele referitoare la plata oricaror sume de bani, indiferent sub ce titlu, reprezentantul Prestatorul / Fideiusorul se obliga prin prezentul contract , in calitate de Fideiusor solidar, alaturi de Prestator/Fideiusor, renuntand expres la diviziune si discutiiune.

w) Obligativitatea Prestatorului/ Fideiusorului să nu divulge, să nu dezvăluie terților procentul aplicat, conținutul contractului și detalii legate de tranzacții . Această măsură asigură confidențialitatea și integritatea informațiilor, evitând riscurile divulgării neautorizate.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

4.1.Chiriașul are următoarele drepturi:

a) să utilizeze spațiul în mod liber, exclusiv, neafectat de sarcini și fără a fi necesară îndeplinirea vreunei formalități de notificare ca Deținătorul de spațiu /Fideiusorul sau proprietarului spațiului pentru a putea desfășura activități de jocuri de noroc și pariuri sportive .



b) de a instala materiale publicitare de orice fel, cu respectarea legii și a prezentului Contract, fără ca Deținătorul de spațiu sau proprietarul spațiului să poată percepe o taxă sau să-i poată pretinde executarea vreunei obligații, toate cheltuielile aferente fiind în sarcina chiriașului;

c) de a efectua orice fel de reparații locative, normale, asupra Spațiului comercial, precum și reparațiile impuse de defecțiunile/deficiențele datorate modului de utilizare a spațiului de către Deținătorul de spațiu /Fideiusorul ;

d) să stabilească și să înregistreze la Registrul Comerțului Spațiul comercial ca punct de lucru pentru sine sau pentru societățile afiliate sau la orice altă autoritate/instituție dacă aceasta este necesar sau util pentru desfășurarea activității menționate în Contract.

4.2. Chiriașul se obligă:

a) să exploateze spațiul în scopul arătat la art. 1.1 lit. în mod pașnic, cu diligențele unui adevărat proprietar, fără exercitarea vreunui abuz de orice fel, cu respectarea deplină a tuturor drepturilor vecinilor spațiului comercial, fără exercitarea vreunei conduite prejudiciabile sau abuzive față de terți;

b) își asumă responsabilitatea pentru sine pentru desfășurarea legală a activității sale în spațiul în care se desfășoară activități de jocuri de noroc.

c) să plătească contravaloarea serviciilor prestate de către Deținătorul de spațiu /Fideiusorul la termenele stabilite în contextul executării de către Deținătorul de spațiu /Fideiusorul a obligațiilor asumate prin Contract și legislația aplicabilă;

d) să restituie spațiul în stare bună, exceptând uzura normală, în măsura în care l-a primit în stare bună

e) să elibereze și să permită reintrarea Deținătorului de spațiu în posesia spațiului la data încetării Contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un Proces - Verbal de Predare - Primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care Chiriașul a restituit Spațiul comercial, în stare de funcționare, mai puțin uzura normală;

f) să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la organele în drept să le emită, necesare desfășurării unei activități de genul celei pe care urmează să o desfășoare chiriașul în spațiu.

g) să achite toate taxele și orice alte sarcini fiscale în legătură cu activitatea sa specifică desfășurată în cadrul spațiului;

h) raportat la Legea 307/2006 Chiriașul de spațiu se obliga;

- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de proprietar sau de Deținătorul de spațiu /Fideiusorul după caz;

- să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de proprietar sau de Deținătorul de spațiu /Fideiusorul .

- să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;

- să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al proprietarului sau Deținătorul de spațiu /Fideiusorul , al proiectantului inițial al construcției, instalației, echipamentului, dispozitivului sau mijlocului de transport utilizat ori al unui expert tehnic atestat potrivit legislației în vigoare;

- să aducă la cunoștința proprietarului sau a Deținătorul de spațiu /Fideiusorul după caz, orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu.

V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI/RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Contractul încetează în următoarele modalități:

5.1. În cazul în care Contractul nu este prelungit, acesta va înceta la expirarea termenului/pentru care a fost încheiat sau oricând în temeiul acordului Părților.

5.2. Deținătorul de spațiu are dreptul de a rezilia sau denunța unilateral prezentul Contract numai în următoarele cazuri:

a) în cazul întârzierii nejustificate în plata a serviciilor prestate cu o perioadă mai mare de 30 (treizeci) de zile calendaristice, deși Deținătorul de spațiu /Fideiutorul și-a îndeplinit la timp și în mod corespunzător obligațiile asumate, doar dacă Deținătorul de spațiu /Fideiutorul a notificat chiriașul cu 10 (zece) zile înainte de expirarea celor 30 (treizeci) de zile întârzierea la plată printr-o notificare scrisă. Dacă în intervalul de 10 (zece) zile, calculate de la data primirii notificării de întârziere la plată, Chiriașul nu achită integral contravaloarea serviciilor prestate și penalitățile de întârziere, atunci Contractul va putea fi reziliat. Dacă în acest interval de 10 (zece) zile Chiriașul achită integral contravaloarea serviciilor prestate și penalitățile de întârziere, atunci Contractul va continua să-și producă efectele.

b) în cazul în care pierde dreptul de folosință asupra spațiului, printr-o notificare scrisă, cu respectarea unui termen de preaviz de 1 lună, la care va atașa dovada pierderii dreptului de folosință;

5.3. Chiriașul are dreptul de a înceta/rezilia/denunța unilateral prezentul Contract în următoarele condiții/cazuri, Contractul încetând de drept la împlinirea termenului de preaviz menționat mai jos (acolo unde un astfel de termen a fost agreat), fără o procedură prealabilă suplimentară și fără intervenția instanței de judecată:

5.3.1) dacă într-un termen de maximum 30 de zile calculate de la data prevăzută la art.4.2 lit.a) nu se efectuează punerea la dispoziția chiriașului a spațiului comercial în vederea amplasării mijloacelor de joc;

5.3.2) cu respectarea unui termen de preaviz de 1 lună;

5.3.3) în cazul neobținerii autorizațiilor/avizelor necesare desfășurării activității sau a acordului vecinilor pentru obținerea acestora și/sau a celor pentru reclamă luminoasă, conform Contractului;

5.3.4) în cazul în care prezentul Contract nu poate fi înregistrat la Registrul Comerțului sau orice altă autoritate fiscală/financiară/instituție, în scopul declarării unui punct de lucru.

5.3.5) în caz de forță majoră conform art. 7.5;

5.3.6) în cazul în care una sau mai multe dintre utilitățile pentru a căror funcționare Deținătorul de spațiu /Fideiutorul garantează în prezentul Contract nu funcționează în mod repetat sau pentru o perioadă mai lungă de 2 (două) zile calendaristice, fără ca acest lucru să fi intervenit din culpa chiriașului sau pe o perioadă mai scurtă, dacă activitatea chiriașului a fost perturbată/stânjenită în vreun fel;

5.3.7) în cazul neîndeplinirii/îndeplinirii în mod necorespunzător sau cu întârziere a oricăreia dintre obligațiile asumate prin Contract/declarațiilor date sau care îi revin potrivit legii.

5.3.8) în condițiile în care închirierea nu mai devine utilă pentru chiriaș, chiriașul fiind singurul în măsură a aprecia utilitatea continuării sau nu a închirierii spațiului. În acest caz, chiriașul va notifica Deținătorul de spațiu /Fideiutorul cu 10 zile înainte de eliberarea spațiului închiriat.

VI. FORȚĂ MAJORĂ

6.1. Pentru scopul acestui Contract, Forța Majoră înseamnă acel eveniment descris în art.1351 alin.2 din Codul civil. În categoria acestor evenimente sunt incluse, fără a se limita la acestea: războaie, incendii, inundații, greve și blocade, cutremure, alte catastrofe de orice fel.

6.2. Actele normative, precum, dar fără a se limita la acestea, hotărâri, ordonanțe, ordonanțe de urgență, decizii emise de Guvernului României, ordine ale Miniștrilor, respectiv legi sau orice alte acte cu putere de lege emise de Parlamentul României, precum și hotărârile, deciziile, ordinele, regulamentele emise de alte autorități

ale statului, care împiedică îndeplinirea contractului si/sau care afectează si/sau diminuează capacitatea chiriaşului de a-şi desfăşura activitatea în aceleaşi condiţii ca cele avute în vedere la semnarea prezentului contract, sunt considerate a fi situaţii de forţă majoră în sensul prezentului contract. O atare clauză nu poate fi invocată în scopul denunţării unilaterale a Contractului de închiriere decât de către Deţinătorul de spaţiu /Fideiusorul , care are dreptul de a alege continuarea punerii la dispoziţia chiriaşului a spaţiului chiar şi în condiţiile apariţiei unuia din evenimentele descrise mai sus.

6.3. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să o aducă la cunoştinţa celeilalte părţi, în scris, în maximum 3(trei) zile de la care aceasta a luat la cunoştinţă, iar dovada forţei majore se va comunica în maximum 10(zece) zile de la emitere.

6.4. În cazul în care Chiriaşul ca urmare a cazului de forţă majoră nu poate utiliza Spaţiul comercial mai mult de 14 zile calendaristice, contavaloarea serviciilor prestate de către Deţinătorul de spaţiu /Fideiusorul se va reduce proporţional cu durata nefolosinţei spaţiului comercial, atât timp cât durează forţa majoră.

6.5. Dacă, din cauza forţei majore nu este posibilă folosinţa Spaţiului comercial în tot sau, în parte de către chiriaş pentru o perioadă mai mare de 30 zile, chiriaşul are dreptul să rezilieze Contractul.

VII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

În situaţia apariţiei unor diferende sau dispute, părţile vor încerca să le remedieze pe cale amiabilă. Dacă diferendul sau disputa nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă, atunci ele vor fi deferite instanţei material competente potrivit legii de la sediul Chiriaşului.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

8.1 Pentru evitarea oricărui dubiu, Deţinătorul de spaţiu /Fideiusorul se declară în mod absolut de acord că semnarea Contractului în partea finală a acestuia este suficientă pentru exprimarea acordului expres cu privire la cele anterior menţionate, nefiind necesară o altă formalitate în acest sens. De asemenea, chiriaşul se declară de acord că nu va avea niciun drept de a solicita ulterior ineficacitatea/inaplicabilitatea acestor clauze şi/sau daune-interese decurgând din sau fiind în legătură cu aceasta.

8.2 Deţinătorul de spaţiu /Fideiusorul se obliga să;

- nu reproducă, să nu copieze sau să nu pună la dispoziţia niciunui tert, exceptând autorităţile competente, prezentul contract.

- să nu divulge sau să dezvăluie conţinutul contractului, detalii legate de procentul aplicat şi tranzacţi niciunui tert. Această măsură asigură confidenţialitatea şi integritatea informaţiilor, evitând riscurile asociate divulgării neautorizate. În cazul încălcării confidenţialităţii, contractul prevede sancţiuni sau despăgubiri.

Astfel, clauzele de confidenţialitate nu numai că creează un cadru legal, dar şi un mecanism eficient pentru protejarea informaţiilor confidenţiale în cadrul colaborărilor comerciale.

Nerespectarea acestei clauze atrage după sine plata unor daune interese în valoare de 20000 (douazeci de mii) RON în favoarea Organizatorului.

8.3 Prezentul contract anulează toate celelalte contracte încheiate anterior între părţi.

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Contract:

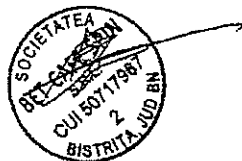
- Anexa nr. 1** Copia documentelor conținând schița și planurile spațiului
- Anexa nr. 2** Copiile actelor doveditoare ale drepturilor Deținătorul de spațiu /Fideiusorul asupra spațiului, după cum urmează:
- 2.a. copie al contractului de vânzare-cumpărare prin care Proprietarul a dobândit dreptul de proprietate asupra Spațiului comercial și a actului de dezmembrare;
 - 2.b. Extras de Carte Funciară cu privire la Spațiul comercial;
 - 2.c. Copia contractului de închiriere între Proprietar și Deținător de spațiu
- Anexa nr. 3.1** Calculul chiriei și modalitățile de decontare
- Anexa nr. 4** Procesul verbal de predare primire a Spațiului comercial împreună cu lista mijloacelor fixe ale ambelor Părți
- Anexa nr. 5** Extrase cu date Registrul Comerțului ale Părților

Încheiat astăzi, 24.04.2025 la BISTRITA, în 2 (două) exemplare originale, unul pentru Deținătorul de spațiu și unul pentru chiriaș.

S.C.BET CAFE SPIN S.R.L.

Administrator

BODEA ALEXANDRU



S.C. BAUM S.R.L.

Administrator

