

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 191/24.11.2003

Incheiat intre:

S.C. "CORPORATIA PENTRU CULTURA SI ARTA INTACT" S.A., cu sediul social in Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27, sector 1, avand cod unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului 1599030 si nr. de ordine in registrul comertului J40/3765/1991, legal reprezentata prin dl Sabin Cutas in calitate de Director General si dna Maria Pintilie in calitate de Director Executiv, denumita in continuare LOCATOR,

si S.C. "ANTENA 3" S.A., societate comerciala in curs de constituire, reprezentata prin dl Sorin Oancea in calitate de Administrator Unic, denumita in continuare LOCATAR.

LOCATORUL si LOCATARUL, denumite in continuare si PARTI, au convenit urmatoarele:

CAP I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art 1.1 Obiectul prezentului contract il constituie inchirierea de catre LOCATAR, de la LOCATOR, incepand cu data de 01 decembrie 2003, pentru o durata de 10 (zece) ani, a unei suprafete de 50 m² situati in imobilul din Bucuresti, Sos. Bucuresti - Ploiesti, nr. 25-27, etaj 1, sector 1, suprafata ce constituie proprietatea LOCATORULUI.

CAP II DURATA CONTRACTULUI

Art 2.1 Prezentul contract va intra in vigoare la data de 01 decembrie 2003 si se considera a fi in derulare termen de 10 (zece) ani, aceasta durata putand fi intrerupta de oricare dintre parti cu obligatia acordarii unui preaviz de minimum 30 (treizeci) de zile calendaristice.

CAP III VALOAREA CONTRACTULUI

Art 3.1 Valoarea totala a prezentului contract va fi data de insumarea tuturor platilor facute de LOCATAR catre LOCATOR, cunoscand aceea ca nivelul chiriei lunare este de 4.175.000 (patru milioane una suta saptezeci si cinci mii) de lei.

CAP IV CONDITII GENERALE

Art 4.1 Forta majora si cazul fortuit constituie cauze exoneratoare de raspundere pentru PARTEA care le invoca.

Art 4.2 Anuntarea cauzei exoneratoare de raspundere se va face de catre PARTEA care invoca in maximum 5 (cinci) zile de la momentul aflarii acesteia.



CAP V OBLIGATIILE PARTILOR

Art 5.1 Pentru neexecutarea, executarea incompleta sau tardiva, din culpa proprie, a obligatiilor asumate, PARTEA care a incalcat prevederile contractuale va fi obligata la repararea prejudiciului sau pagubei cauzate co-contractantului sau.

Art 5.2 OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art 5.2.1 LOCATORUL se obliga sa puna la dispozitia LOCATARULUI, incepand cu data de 01 decembrie 2003, pentru o durata de 10 (zece) ani, o suprafata de 50 m² situati in imobilul din Bucuresti, Sos. Bucuresti - Ploiesti, nr. 25-27, etaj 1, sector 1, proprietatea LOCATORULUI.

Art 5.2.2 LOCATORUL se obliga sa asigure folosinta obiectului inchirierii pe toata durata prezentului contract, garantand LOCATARUL contra tulburarii folosintei spatiului inchiriat, totodata asigurand acces neingradit prin toate spatiile comune sau destinate utilizarii in comun ori prin care se realizeaza accesul la spatiul inchiriat.

Art 5.2.3 LOCATORUL se obliga sa asigure, in baza contractului incheiat cu proprietarul imobilului, alimentarea cu energie calorica, electrica, si apa.

Art 5.2.4 LOCATORUL se obliga sa permita LOCATARULUI amplasarea unui punct de control acces in spatiul vizat de prezentul contract.

Art 5.2.5 LOCATORUL se obliga sa remita LOCATARULUI factura pentru plata chiriei lunare pana cel mai tarziu la data de 15 a fiecarei luni, pentru luna precedenta.

Art 5.2.6 LOCATORUL se obliga sa intocmeasca lunar si sa remita LOCATARULUI un deviz care sa contina distinct sumele datorate de ultima dintre aceste PARTI pentru:

- consumul de energie calorica rezultat pe baza de calcul proportional cu suprafata inchiriata,

- consumul de energie electrica rezultat pe baza calculelor efectuate in raport de consumatorii utilizati de LOCATAR (in sistem pausal) ori pe baza contorizarii la LOCATAR prin instalarea de catre aceasta din urma PARTE a unor aparate de contorizare,

- consumul de apa rezultat pe baza calculelor efectuate in raport de numarul angajatilor ce ocupa spatiile vizate de prezentul contract,

- cheltuielile comune aferente spatiilor folosite in comun (holuri, cai de acces, paza, servicii administrative) si pe care proprietarul imobilului le factureaza LOCATORULUI.

Art 5.3 OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art 5.3.1 LOCATARUL se obliga sa foloseasca exclusiv in interes propriu si sa nu cesioneze (fara acordul LOCATORULUI) unor terti drepturile nascute in beneficiul sau in baza prezentului contract.

Art 5.3.2 LOCATARUL se obliga sa foloseasca spatiul vizat de prezentul contract exclusiv cu destinatia de birouri.



97
h

Art 5.3.3 LOCATARUL se obliga sa execute la timp si in bune conditii, pe cheltuiala sa, toate lucrarile de intretinere si reparatie a spatiilor inchiriate, inclusiv amenajarea si gospodaria grupurilor sanitare aferente acestor spatii.

Art 5.3.4 LOCATARUL se obliga sa nu efectueze lucrari de reamenajare sau investitii in spatiul ce face obiectul inchirierii fara obtinerea in prealabil a acordului expres al LOCATORULUI.

Art 5.3.5 Incepand cu data de 01 decembrie 2003, LOCATARUL se obliga sa plateasca LOCATORULUI, pana cel mai tarziu la data de 15 a fiecarei luni, pentru luna precedenta, o chirie lunara in suma de 4.175.000 (patru milioane una suta saptezeci si cinci mii) lei.

Art 5.3.6 LOCATARUL se obliga sa plateasca devizul lunar de cheltuieli pentru utilitati in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la momentul la care primeste de la LOCATOR devizul insotit de factura aferenta respectivei luni.

Art 5.3.7 LOCATARUL se obliga sa nu intervina la instalatiile imobilului fara acordul expres al LOCATORULUI.

Art 5.3.8 In vederea mentinerii in stare de functionare a instalatiei electrice a imobilului, LOCATARUL se obliga sa limiteze consumul de energie la pragul impus de LOCATOR.

CAP VI DISPOZITII FINALE

Art 6.1 Prezentul contract inceteaza de plin drept, fara a fi necesara interventia unei instante judecatoresti, in cazul in care oricare dintre parti opteaza pentru incetarea derularii contractului, cu obligatia acordarii unui preaviz de minimum 30 (treizeci) de zile calendaristice.

Art 6.2 Modificarea dispozitiilor prezentului contract fara acordul scris si expres al LOCATORULUI va fi lipsita de efecte juridice, prezentul contract putand fi modificat si/sau completat doar cu acordul scris si expres al LOCATORULUI, acesta capatand forma unui act additional la prezenta conventie.

Art 6.3 Rezilierea contractului nu va avea efect asupra obligatiilor deja scadente intre PARTI la data survenirii ei.

Art 6.4 Dispozitiile prezentului contract sunt confidentiale si nu pot fi facute publice decat cu acordul scris si expres al LOCATORULUI.

Art 6.5 Prezentul contract a fost incheiat astazi, 24 noiembrie 2003, in doua exemplare

S.C. "CORPORATIA PENTRU CULTURA
SI ARTA INTACT" S.A.

Sabin CUTAS,
Director General

Maria PINTILIE,
Director Executiv



S.C. "ANTENA 3" S.A.

Sorin OANCEA
Administrator Unic



ACT ADIȚIONAL
nr. 1/27.03.2009
 la contractul de închiriere
 nr. 248bis/01.09.2007

Încheiat astăzi, 27 martie 2009, între:

S.C. COMPANIA DE CERCETĂRI APLICATIVE ȘI INVESTIȚII S.A., cu sediul social în București, str. Gârlei, nr. 1, sector 1, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului București, sub nr. de ordine J40/5141/2002, Cod Unic de Înregistrare RO14702714, reprezentată legal prin dl. Sorin PANTIȘ, în calitate de Administrator Unic, denumită în continuare **Proprietar**, pe de o parte

și

S.C. ANTENA 1 S.A., cu sediul în București, Sos. București-Ploiești, nr. 25-27, sector 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului, sub nr. de ordine J40/3765/1991, Cod Unic de Înregistrare RO1599030, reprezentată legal prin dl. George-Daniel MATIESCU, în calitate de Director General, denumită în continuare **Chiriaș**, pe de altă parte,

care, în calitate de Părți ale contractului de închiriere nr. 248bis/01.09.2007, au convenit următoarele, după cum urmează:

Art. 1. Prevederile articolelor 5.2 și 5.3 ale contractului mai sus menționat se modifică, noua lor formă dispunând:

5.2. Chiria aferentă pentru întreg Spațiul, împreună cu parcajul auto existent pe teren, începând din data de 1 aprilie 2009 este de 43.402,875 EURO/lună, din care 42.802,875 euro pentru spațiu (12,5 euro/mp x 3.424,23 mp) și 600 euro parcare (50 euro/loc x 12 locuri parcare).

5.3. Chiria se va negocia anual, în funcție de evoluția pieței, folosind-se ca bază de negociere tariful de 12,5 euro/mp aferent anului 2009.

Art. 2. Dispozițiile contractului de închiriere care nu au fost modificate și/sau completate vor fi aplicate astfel după cum acestea dispun.

Art. 3. Prezentul act adițional a fost încheiat astăzi, 27 martie 2009, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

**S.C. COMPANIA DE CERCETĂRI
 APLICATIVE ȘI INVESTIȚII S.A.**

SORIN PANTIȘ
 Administrator Unic



S.C. ANTENA 1 S.A.

GEORGE-DANIEL MATIESCU
 Director General



Prezentul Contract, denumit in cele ce urmeaza "Contractul", este incheiat astazi, data de 01.09.2007, intre urmatoarele parti:

S.C. COMPANIA DE CERCETARI APLICATIVE SI INVESTITII S.A., denumita in cele ce urmeaza "Proprietar", cu sediul social in Mun. Bucuresti, Str. Gîrlei nr.1, sector 1, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/5141/2002, CUI RO 14702714, reprezentată prin PANTIȘ SORIN, în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr.24 din data de 04.10.2007, în calitate de Presedinte-Director General

si

S.C. TV ANTENA 1 S.A. (fostă S.C. Corporație pentru Cultură și Artă Intact S.A.), denumita in cele ce urmeaza Chirias, cu sediul in Mun. Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr.25-27, sector 1, înregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J40/3765/1991, Cod de Inregistrare Fiscala 1599030, legal reprezentata de MATIESCU GEORGE-DANIEL, în baza Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor din data de 04.10.2007, în calitate de Director Executiv,

colectiv denumite in cele ce urmeaza "Partile" si fiecare dintre ele "Partea", care,

Preambul

AVAND IN VEDERE CA:

Proprietatul detine in proprietatea sa imobilul situat in Mun. Bucuresti, Sos. Bucuresti - Ploiesti nr.25-27, sector 1, compus din teren în suprafață de 4.184,41 mp, pe care se afla o parcare auto și o construcție S+P+E avand o suprafață construită la sol de 1.986,25 mp si o suprafata utila desfasurata de 3.424,23 mp, intabulat in CF nr. 4045 a Sectorului 1, conform încheierii nr. 8854/18.07.2002 dată de Judecătoria sector 1 București si înregistrat in Cartea Funciara cu numarul cadastral 2693, dreptul sau de proprietate fiind dobandit in baza Contractului de Vanzare-Cumparare autentificat sub nr. 2720 din 11 octombrie 2007 de BNP Mircia Elena din Bucuresti;

SI

Chiriasul doreste sa inchirieze Imobilul mai sus mentionat,

PRECUM SI

Prevederile Memorandumului din 5 februarie 2007, incheiat intre parti, in special prevederile punctului F. din Memorandum,



PRIN URMARE, in baza promisiunilor si angajamentelor mutual exprimate in prezentul Contract, Partile convin dupa cum

Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
 Sector 1
 J40/5141/2002, CIF RO 14702714
 1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,
 J40/3765/1991, CUI RO

1. DEFINITII. REGULI DE INTERPRETARE

1.1 Definitii

In prezentul Contract, in lipsa unei stipulatii sau indicatii contrare, urmatoarii termeni vor avea sensul stabilit in Sectiunea 1.1:

"Proprietatea" Inseamna imobilul situat in Bucuresti, Sos. Bucuresti - Ploiesti nr.25-27, sector 1, compus din teren in suprafata de 4.184,41 mp pe care se afla o parcare auto si o constructie S+P+E cu o suprafata construita la sol de 1.986,25 mp si o suprafata utila desfasurata de 3.424,23 mp, avand numarul cadastral 8854/18.07.2002, inregistrat in Cartea Funciara nr. 2693.

"Cladirea" Inseamna constructia S+P+E, avand a suprafata construita la sol de 1.986,25 mp si suprafata utila desfasurata de 3.424,23 mp.

"Zi lucratoare" Inseamna o zi, exceptand Sambata si Duminica, in care bancile sunt deschise publicului in Bucuresti (Romania).

"Proprietarul" Inseamna orice persoana fizica sau juridica (inclusiv succesorii in drepturi) care detin un titlu de proprietate valid asupra Cladirii si Proprietatii.

"Contractul" Inseamna prezentul Contract, impreuna cu anexele sale si actele aditionale ulterioare.

"Spatiul de Inchiriat" Inseamna suprafata exacta masurata potrivit regulilor stabilite in Anexa 2, parte integranta a acestui Contract, si mentionata in Procesul Verbal de Predare.

"Data Scadenta" Inseamna fiecare data de 5 a fiecarei luni din cursul executarii prezentului Contract pana la Data de Expirari, data la care Chiria este scadenta in avans pentru respectiva luna.

"Chiria" Reprezinta suma datorata lunar, corespunzator folosintei Spatiului de Inchiriat.

"EURO" Reprezinta moneda oficiala a Uniunii Europene.

"Data de Expirare" Inseamna data la care Termenul expira.

"Data ocuparii" Inseamna data la care Chiriasul ocupa Spatiul.

"Data Predarii" Inseamna data la care Procesul Verbal de Predare este incheiat, sau se considera a fi incheiat potrivit dispozitiilor prezentului Contract.

"Data de Incepere a platii Chiriei" Inseamna data la care Procesul Verbal de Predare este incheiat, sau se considera a fi incheiat potrivit dispozitiilor prezentului Contract.

"Termenul" Inseamna durata contractului, astfel cum este aceasta stabilita la art. 3.1 de mai jos.



SOCIETATEA COMERCIALA
 S.C. T.M. S.R.L.
 S.C. T.M. S.R.L.
 S.C. T.M. S.R.L.

Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
Sector 1
J40/5141/2002, CIF RO 14702714
1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,
J40/3765/1991, CUI RO

- "Regulile Proprietatii"** Inseamna setul de reguli si reglementari, care pot fi modificate unilateral din cand in cand de catre proprietar si care sunt obligatorii pentru toti chiriasii din Cladire.
- "Echipamente"** Inseamna toate echipamentele mecanice, electrice, conducte, tevi, cabluri, acensoare si sistemele aferente, sistemul de iluminare, sistemul HVAC, antene, sistemul de evacuare, CCTV, sistemele antiincendiu si alte echipamente si sisteme necesare pentru functionarea cladirii.
- "Amenajarea Spatiului"** Inseamna acele lucrari care vor fi eventual executate si platite de catre Chirias, cu acordul prealabil si expres al Proprietarului si asupra carora Chiriasul va fi in totalitate responsabil.
- "Procesul Verbal de Predare"** Inseamna documentul incheiat de catre Proprietar si Chirias (in afara de exceptiile mentionate in acest contract) si care atesta preluarea Spatiului de catre Chirias.

2 Interpretare

- 2.1 Toate prevederile acestui Contract vor fi interpretate cu buna credinta, iar relatiile dintre parti vor fi guvernate de acelasi principiu.
- 2.2 Structurarea textului si titlurile evidentiate au ca scop doar usurarea urmarii textului si nu vor fi utilizate in interpretarea contractului.
- 2.2 Cuvintele care denota singularul includ pluralul si viceversa.

3. TERMENUL CONTRACTULUI; PRELUNGIREA; INCETAREA INAINTE DE TERMEN

- 3.1 Contractul de Inchiriere incepe si va intra in vigoare la data semnarii sale si se va derula in termenii si conditiile convenite prezent pentru o perioada de 5 ani consecutivi incepand cu Data Ocuparii Spatiului.
- 3.2 Cu cel puțin douăsprezece(12) luni înainte de Data Expirării, Părțile prezentului Contract se vor întâlni pentru a discuta și evalua o posibilă prelungire a Contractului, cu condiția ca nici o prevedere a prezentului Contract să impună oricărei Părți obligația de a prelungi prezentul Contract și ca nici o Parte să nu poată solicita despăgubiri în cazul în care cealaltă Parte nu prelungeste prezentul Contract.
- 3.3. Chiriasul are dreptul sa denunte oricand contractul de Inchiriere, pana la data de 30 martie 2009, avand la dispozitie pentru eliberarea spatiului un termen de cel mult 3 luni de la data notificarii vacantei locatiunii.

4. OBIECTUL CONTRACTULUI

In conformitate cu prevederile si conditiile stabilite in prezentul Contract, Proprietarul inchiriaza Chiriasului Spatiul, iar Chiriasul se obliga sa plateasca in avans Chiria pe doua luni, impreuna cu toate orice alte obligatii de plata conform prevederilor convenite in prezentul act.



Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
 Sector 1
 J40/5141/2002, CIF RO 14702714
 1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,
 J40/3765/1991, CUI RO

5. CHIRIA.

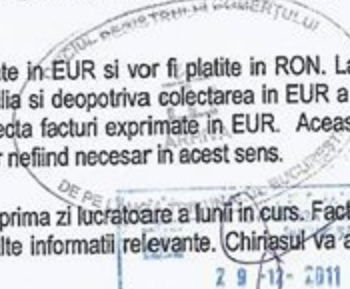
- 5.1 Perioada cuprinsa intre data semnarii prezentului Contract si data de 31 decembrie 2007 este perioada de gratie, pentru care Chiriasul nu va datora chirie, cu exceptia cazul prevazut de art. 5.3 de mai jos.
- 5.2 Chiria aferenta pentru intregul Spatiu, impreuna cu parcajul auto existent pe teren, in perioada 1 ianuarie 2008-30 martie 2009 este de 24.569,61 EURO/luna, din care 23.969,61 euro pentru spatiu (7 euro/mp x 3.424,23 mp) si 600 euro parcare (50 euro/loc x 12 locuri parcare).
- 5.3 In cazul in care Chiriasul nu notifica Locatorului vacanta locatiunii cel tarziu la data de 30 martie 2009, si nu elibereaza efectiv spatiul in cel mult 3 luni de la data notificarii vacantei locatiunii -respectiv cel tarziu pana la data de 30 iunie 2009 (perioada de 3 luni in care chiria va fi tot cea stabilita la art. 5.2 de mai sus), cuantumul si conditiile de plata a chiriei se va modifica retroactiv, Chiriasul datorand o chirie lunara de 49.139,22 EURO, atat pentru viitor, cat si pentru perioada anterioara de locatiune, inclusiv pentru perioada cuprinsa intre data semnarii prezentului Contract si data de 31 decembrie 2007 (acordata anterior cu titlu de perioada de gratie). In acest caz, Chiriasul are obligatia de a achita diferenta de chirie aferenta perioadei cuprinse intre data semnarii prezentului Contract si data de 30 iunie 2009, cel tarziu la data de 31 iulie 2009.

6. SERVICII SUPLIMENTARE. UTILITATILE

- 6.1 Pentru alte servicii suplimentare, care ar putea fi furnizate de catre Proprietar la solicitarea Chiriasului.
- 6.2 Pentru a simplifica plata utilitatilor, Proprietarul este de acord cu incheierea contractelor de furnizare de utilitati direct de catre Chirias.

7. PLATA CHIRIEI

- 7.1 TVA. Toate sumele mentionate in prezentul Contract nu includ taxa pe valoare adaugata (TVA). Taxa pe valoare adaugata va fi adaugata oricarei sume stabilite in acest Contract si facturata corespunzator potrivit prevederilor legislatiei aplicabile din Romania.
- 7.2 Moneda. Toate sumele prevazute de prezentul Contract vor fi calculate in EUR si vor fi platite in RON. La data la care potrivit prevederilor legale din Romania, facturarea in EUR va fi posibila si deopotriva colectarea in EUR a obligatiilor de plata astfel facturate, Proprietarul va putea emite si in consecinta colecta facturi exprimate in EUR. Aceasta metoda de facturare va fi aplicata automat, orice act additional sau document similar nefiind necesar in acest sens.
- 7.3 Data facturarii. Proprietarul va emite factura aferenta Chiriei in fiecare prima zi lucratoare a lunii in curs. Factura va contine sumele de plata, perioada din Termen care va acoperita de plata si alte informatii relevante. Chiriasul va achita intreaga suma din factura si nu va refuza achitarea facturii.
- 7.4 Plata chiriei. Plata Chiriei se va efectua cel tarziu la data de 5 al fiecarei luni din cursul executarii prezentului Contract.
- 7.5 Chiriasul va opera platile astfel incat sumele reprezentand Chiria sa fie primite in conturile Proprietarului la fiecare Data Scadenta a Termenului. Aceste plati se vor efectua numai prin transfer bancar catre conturile Proprietarului, fara compensari, amanari, contrapretentii sau alte deduceri sau reduceri de orice natura.



29-12-2011

Corpor cu dreptul
 dr. Radu

Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
Sector 1
J40/5141/2002, CIF RO 14702714
1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,

J40/3765/1991, CUI RO

7.7 Datele bancare ale Proprietarului sunt:

7.7.1 Chiria, inclusiv penalitatile acumulate, va fi platita in urmatorul cont bancar deschis la BCR Sucursala Izvor Cod IBAN RO45 RNCB 0081 0292 2484 0001.

7.7.2 Proprietarul poate decide periodic indiferent de motiv, ca sumele datorate de Chiriasi sa fie achitate in alte conturi bancare decat cele indicate mai sus, situatie in care Chiriasul este obligat sa efectueze platile corespunzatoare in noile conturi indicate de Proprietar, cu conditia ca acesta din urma sa il fi informat in scris cu privire la acest aspect printr-o notificare facuta cu 30 de zile inainte de urmatoarea Data Scadenta.

7.8 Penalitati. Pentru oricare din sumele datorate conform acestui Contract neachitate la Data Scadenta, Proprietarul va aplica pentru fiecare zi de intarziere o penalitate de 0,08% din suma restanta aplicabila pana la data la care intreaga suma neplatita este achitata. Suma penalitatilor poate depasi suma obligatiilor neplatite asupra carora penalitatea este aplicata.

8. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CHIRIASULUI

8.1 Utilizare. Chiriasul are dreptul si este obligat sa utilizeze Spatiul exclusiv pentru destinatia declarata in prezentul Contract [birouri/studiouri TV]. Orice schimbare in destinatia utilizarii Spatiului este supusa aprobarii scrise prealabile a Proprietarului. Pe durata Termenului acestui Contract, Chiriasul nu poate schimba destinatia initiala a Spatiului in vederea derularii oricaror activitati de natura industriala sau a oricaror alte activitati de natura a prejudicia imaginea si reputatia Proprietarului. Chiriasul va avea un drept neexclusiv de utilizare asupra Spatiilor Comune ale Cladirii si/sau Proprietati asa cum sunt acestea desemnate/sau vor fi desemnate de catre Proprietar pentru utilizarea comuna de catre toti Chiriasii sau alti ocupanti ai Cladirii.

8.2 Notificarea daunelor si sistarea Serviciilor. Chiriasul va avea obligatia de a notifica Proprietarului toate daunele produse in Spatiu si/sau in Spatiile Comune - constatate de Chirias sau vizibile - imediat si independent de obligatia de efectuare a reparatiilor. Daca furnizarea Serviciilor cauzeaza sau pot potentia pagubele, Chiriasul va sista furnizarea acestor Servicii si il va informa pe Proprietar sau pe un reprezentant autorizat al acestuia despre situatia mentionata. In caz de necomunicare, Chiriasul poate fi tinut raspunzator de catre Proprietar pentru daunele care rezultă din încălcarea obligatiei de notificare. Chiriasul va întreprinde toate măsurile necesare rezonabile pentru reducerea daunelor aduse Spatiului si/sau Spatiilor Comune si/sau altor parti din Proprietate.

8.3 Lucrări permise Proprietarului. Chiriasul va permite Proprietarului să facă lucrări in Spatiu sau orice parte a acestuia, să construiască, modifice, completeze sau redezvolte Clădirea sau proprietățile învecinate chiar dacă s-ar împiedica parțial pătrunderea luminii sau aerului în Spatiu, cu conditia ca dreptul de utilizare al Chiriasului prevazut la art. 8.1 sa nu fie afectat. Chiriasul va permite efectuarea oricaror lucrari provocate de situatii de urgenta, in orice conditii, care sa afecteze cat mai putin activitatea Chiriasului.

8.4 Accesul în Spatiu al Proprietarului. Chiriasul va permite Proprietarului accesul în Spatiu în orice moment, împreună cu antreprenori, muncitori sau alți terți, cu informarea prealabilă a Chiriasului sau fără nici o notificare în situatii de urgentă, cu conditia ca dreptul de utilizare al Chiriasului prevazut la art. 8.1 sa nu fie afectat. In situatii de urgenta, Chiriasul va permite accesul in Spatiu al Proprietarului in orice conditii care sa afecteze cat mai putin activitatea Chiriasului.

8.5 Păstrarea Curățeniei. Pe durata Termenului prezentului Contract, Chiriasul:

- va curăța toate suprafețele interioare ale ferestrelor și ale altor geamuri din Spatiu cel puțin o dată pe lună,
- va întreține Spatiul și toate dotările și instalațiile în condițiile și starea de funcționare consemnate în Procesul Verbal de Predare, cu excepția uzurii normale;

- va înlocui cu articole de același tip și având aceeași calitate toate dotările, instalațiile și alte echipamente din Spatiu (cu

2011
ANULATAREA COMERCIALA
Procesul Verbal de Predare
CONFIRMARE

Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
 Sector 1
 J40/5141/2002, CIF RO 14702714
 1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,

J40/3765/1991, CUI RO

va păstra Spațiul în condiții de ordine și curățenie și nu va depozita rebuturi mai mult decât este necesar, nu va arunca resturile și rebuturile decât în tomberoane sau alte containere destinate acestui scop în spațiile desemnate de către Proprietar.

8.6 Modificări. Chiriașul nu va putea construi sau executa (și nici nu va permite terților) noi structuri, îmbunătățiri, modificări sau completări în Spațiu, nu va putea modifica planul sau aspectul exterior al acestuia decât în conformitate cu proiectele, planurile de construcție și specificațiile furnizate în prealabil Proprietarului și agreeate de către acesta, care nu va putea refuza sau întârzia în mod nejustificat aprobarea lucrărilor menționate. Chiriașul se obliga de asemenea să nu modifice, interzică, schimbe sau să adapteze Spațiile Comune ale Clădirii incluzând toate echipamentele acestora.

În cazul nerespectării dispozițiilor enunțate anterior, Chiriașul va repune Spațiul în starea inițială, la solicitarea adresată în scris de către Proprietar. În cazul în care Chiriașul nu va repune imediat Spațiul în starea inițială, Proprietarul va fi îndreptățit să realizeze el acest lucru și să pretindă Chiriașului plata costurilor ocazionale de lucrările menționate, acesta din urmă fiind obligat să le achite în 20 zile lucrătoare de la solicitare.

8.7. Respectarea regulamentelor. Chiriașul, agenții, antreprenorii, angajații, clienții, invitații sau alți terți ai Chiriașului vor respecta toate regulile și regulamentele referitoare la Clădire și/sau Proprietate, astfel cum sunt stabilite și comunicate periodic de către Proprietar („Regulile Proprietății”). Chiriașul va fi ținut răspunzător pentru daunele și consecințele aduse de el sau de agenții, antreprenorii, angajații, clienții, invitații sau alți terți ai săi care pot rezulta din încălcarea regulamentelor menționate. Regulile Proprietății pot fi modificate periodic de către Proprietar, într-o modalitate rezonabilă. Forma actuală a Regulilor Proprietății este atașată prezentului Contract ca Anexa nr. 3.

8.8 Semne și Afișe Publicitare. Chiriașul are dreptul să instaleze sau să afișeze semne publicitare, afișe publicitare, reclame sau banere în Spațiile Comune sau pe pereții exteriori ai Proprietății sau în exteriorul Spațiului sau în interiorul acestuia în locuri vizibile din exterior, numai cu încuviințarea (chiar și ulterioară) a Proprietarului. Pentru evitarea oricărei îndoeli, Chiriașul va fi singurul ținut răspunzător pentru obținerea tuturor autorizațiilor și aprobărilor guvernamentale necesare pentru expunerea și aplicarea semnelor publicitare, afișelor publicitare, reclamelor sau banerelor. Toate costurile pentru expunerea semnelor și afișelor publicitare vor fi în sarcina Chiriașului.

8.9 Restrictii. Chiriașul va păstra Spațiul și toate dotările și instalațiile în stare bună de funcționare și în condițiile stabilite în prezentul Contract și va folosi Spațiile Comune în mod corespunzător. Chiriașul nu va supraaglomera Spațiul.

8.10 Aprobările. Toate aprobările și autorizațiile acordate de către Proprietar vor fi considerate ca fiind cu titlu de informare și de ghidare pentru Chiriaș și nu vor constitui (sau înlocui) aprobări ale autorităților guvernamentale sau asumarea obligației obținerii numitelor aprobări, cu excepția cazului în care se prevede altfel. Chiriașul va acoperi toate costurile pentru obținerea și menținerea tuturor aprobărilor sau autorizațiilor administrative (oficiale) referitoare la Chiriaș, impuse de lege.

8.11 Amenajarea Spațiului. Toate lucrările de amenajare realizate de către Chiriaș, angajații săi, reprezentanți, agenți, contractori etc., pentru Amenajarea Spațiului în conformitate cu aprobarea Proprietarului vor fi executate după încheierea Procesului Verbal de Predare. Toate lucrările de Amenajare a Spațiului se vor face cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

- toate lucrările se vor face cu personal calificat și numai după obținerea tuturor aprobărilor, autorizațiilor, permiselor etc. necesare;
- toate lucrările vor fi făcute de către Chiriaș de urgență și fără perturbări de orice natură;
- Lucrările de amenajare vor fi făcute de Chiriaș în regim de urgență și fără nici un deranj.
- La încetarea locațiunii (indiferent de cauza încetării: ajungere la termen, denunțare, alte cauze), toate și orice amenajări efectuate de Chiriaș asupra spațiului vor rămâne în proprietatea LOCATORULUI, fără nicio altă obligație a acestuia de a-l

ARHIVA NR. 7
 28-12-2011
 SOCIETATEA COMERCIALA
 Comptabil
 M. M. M. M.

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 471 / 01.06.2010

74

Prezentul Contract de Inchiriere ("Contractul") a fost incheiat astazi, 01.06.2010, intre:

1) S.C. GRUPUL INDUSTRIAL VOICULESCU SI COMPANIA (GRIVCO) S.A., persoana juridica romana, cu sediul social in Mun. Bucuresti. Str. Garlei nr. 1B, sector 1, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. de ordine J40/3766/1991, cod unic de inregistrare 1569870, cont IBAN RO56 RZBR 0000 0600 1210 9544 deschis la Raiffeisen Bank S.A. Agentia Bucuresti, reprezentata legal prin Dl. Lazar MIHAI, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie si Dna. Rada RAECEANU, in calitate de Director Economic, denumita in continuare "Proprietarul"

si

2) S.C. "TV ANTENA 1" S.A., persoana juridica romana, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr. 25-27, sector 1, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. de ordine J40/3765/1991, cod unic de inregistrare 1599030, reprezentata de Dl. Sorin ALEXANDRESCU, in calitate de Director General si Dna. Aura ZAHARIA, in calitate de CFO, denumita in continuare "Chirias"

1. DEFINITII

In prezentul Contract:

"Zi" reprezinta ziua calendaristica;

"Zi lucratoare" reprezinta ziua in care bancile sunt in general deschise pentru activitatile bancare obisnuite;

"Data facturii" reprezinta oricare dintre primele 5 (cinci) zile lucratoare ale fiecarei luni;

"Ziua platii" reprezinta oricare dintre primele 45 (patruzecisicinci) zile de la finalizarea lunii pentru care se datoreaza chiria;

"Inetarea contractului" include inetarea contractului prin trecerea termenului pentru care a fost incheiat sau orice alt tip de inetare a Contractului;

"Locatia" reprezinta intreaga cladire (subsolul, parterul, 10 etaje, terasa, acoperisul) cunoscuta sub denumirea de Grivco Business Center, situata pe Str. Garlei nr. 1B, sector 1, Mun. Bucuresti, cu o suprafata totala utila de cca. 7.856 m.p., inclusiv drumurile de acces si 86 de locuri de parcare, precum si instalatiile zonelor adiacente cladirii principale (ex: incinta gospodarie apa etc.) aceasta ("Locatia") fiind evidentiata in schita ce se constituie ca anexa a prezentului contract;

[Signature]

[Signature]
[Signature]
[Signature]



Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
Sector 1
J40/5141/2002, CIF RO 14702714
1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,
140/3765/1991, CUI RO

8.12. (a) Planurile de amenajare: Chiriasul este obligat sa furnizeze Proprietarului, cel tarziu la data de 1 Iulie 2007 planurile de amenajare a Spatiului, respectiv planul de impartire si planurile retelei electrice si de data voice.

(b) Costurile partitiei si amenajarilor suplimentare fata de cele prevazute in Anexa 5 din prezentul contract vor fi suportate de Chirias, care va negocia direct cu Antreprenorul.

(c) Chiriasul va avea dreptul sa intre in Spatiu cu 1 (una) luna inainte de Data Inceperii Chiriei, in vederea efectuarii tuturor lucrarilor necesare in Spatiu.

9. - DREPTURILE SI OBLIGATIILE PROPRIETARULUI

9.1 **Folosința liniștită.** Cu condiția achitării de către Chiriaș a tuturor sumelor datorate și îndeplinirii tuturor obligațiilor stabilite prin prezentul Contract în sarcina sa, Proprietarul va garanta folosința liniștită a Spațiului de către Chiriaș, îi va permite acestuia folosirea Spațiului și a Spațiilor Comune și a celorlalte căi de acces cu scopul accesului în Spațiu și va garanta Chiriașului și invitaților acestuia accesul în Spațiu în orice moment.

9.2 Asigurare. Sub rezerva abuzurilor, excluderilor și restricțiilor impuse periodic de asiguratorii Proprietarului, acesta din urmă va asigura Clădirea și Spațiul (excluzând bunurile Chiriasului) la valoarea lor economica raportata la condiții comerciale normale (dacă legea o permite) în vederea folosirii beneficiilor unei asemenea asigurări (cu excepția asigurării pentru neincasarea Chiriilor) pentru repunerea în stare inițială, în măsura în care este posibil, a Clădirii și Spațiului deteriorate sau prejudiciate. Asigurarea va acoperi de asemenea avarile și distrugerile cauzate îmbunătățirilor, instalațiilor și Echipamentelor aduse/efectuate/instalate de Proprietar. Clădirii și totodată asigurarea va acoperi răspunderea față de terți pentru prejudicii în/din Spațiile Comune ale Clădirii, inclusiv cauzate de clădire.

9.3 **Furnizarea Serviciilor.** Cu condiția achitării de către Chirias a tuturor sumelor datorate și îndeplinirii tuturor obligațiilor stabilite prin prezentul Contract în sarcina sa pe durata Termenului prezentului Contract, Proprietarul va depune toate diligențele rezonabile pentru a executa, furniza, achita, administra și opera serviciile suplimentare, eventual solicitate de Chirias, într-o manieră economică și eficientă și în conformitate cu principiile administrării proprietăților imobiliare. Cu toate acestea, Proprietarul nu va fi ținut răspunzător pentru eventualele întreruperi sau întârzierile rezonabile în furnizarea serviciilor care se datorează unor situații independente de voința sa, în măsura în care va întreprinde toate măsurile necesare pentru limitarea acestora și pentru a le remedia în cel mai scurt timp posibil. Chiriasul declară că nu va pretinde despăgubiri ca urmare a defecțiunilor temporare sau avariilor în furnizarea apei, căldurii, aerului condiționat sau defectării sau blocării liftului, avarii în furnizarea gazului sau electricității sau alte defecțiuni cauzate de Proprietar (sau de un terț care acționează în numele acestuia), cu excepția cazului în care sunt cauzate sau direct determinate din culpa sau neglijența gravă a acestuia. Prezenta prevedere se va aplica în mod egal tuturor terților care acționează în numele Proprietarului.

9.4 Modificări și îmbunătățiri. Chiriașul va putea aduce modificări sau îmbunătățiri Spațiului (inclusiv crearea unor spații adiționale), pe cheltuiala sa și cu aprobarea prealabilă a Proprietarului., aprobare ce nu va fi refuzată sau întârziată fără motiv întemeiat. La eliberarea Spațiului, Chiriașul va avea dreptul și, la solicitarea Proprietarului, va avea obligația de a îndepărta toate instalațiile și echipamentele montate de către Chiriaș, care pot fi îndepărtate fără a prejudicia Clădirea și Spațiul. În cazul în care instalațiile montate de către Chiriaș nu pot fi îndepărtate fără prejudicierea Spațiului și/sau Clădirii, acestea vor rămâne în Spațiu, fără nici o obligație de plată din partea Proprietarului sau vor fi îndepărtate din Spațiu, pe cheltuiala Chiriașului, conform deciziei Proprietarului. Pentru evitarea oricărei îndoieli, Chiriașul nu va fi îndreptățit la rambursarea nici unei cheltuieli ocazionate de modificările sau schimbările aduse Spațiului și va achita toate costurile de renovare necesare în vederea reparării Spațiului, cu excepția cazului în care Chiriașul și Proprietarul convin altfel.

10. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

în care Chiriașul și Proprietarul convin altele

73

În ce privește locurile de parcare, Proprietarul ia la cunoștință dorința Chiriasului de a beneficia de un număr de 120 și, în acest sens, se angajează să depună toate diligentele ca, până la mutarea efectivă a Chiriasului în Locație, printr-un act separat de prezentul Contract, să pună la dispoziția Chiriasului diferența de 34 de locuri de parcare.

"Cursul de schimb" reprezintă cursul oficial de schimb leu/Euro al Băncii Naționale a României, valabil la data facturii;

"Forta majora" reprezintă orice împrejurare și/sau eveniment imprevizibile, independente de voința Partii care o invocă, care constă în, dar fără a se limita la războaie, revoluții, incendii, inundații, epidemii, embargouri sau restricții de carantină și care, survenind după semnarea prezentului Contract, împiedică total sau parțial, executarea Contractului;

"Chiria" reprezintă echivalentul în Lei al sumei totale de 100.000 Euro + TVA/lună pentru întreaga Locație, în această sumă nefiind inclusă contravaloarea utilitatilor consumate de Chirias.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului constă în închirierea "Locației", cu destinație de birouri, spații administrative, tehnice și de prezentare.

3. DURATA CONTRACTULUI

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, începând cu data de 01.06.2010 și până la data de 31.05.2015, indiferent dacă, la 01.06.2010, Chiriasul s-a mutat, integral sau parțial, în "Locație".

Contractul se poate prelungi după expirarea termenului inițial dacă părțile convin expres acest lucru.

Predarea "Locației" se va face prin Proces - verbal de predare - primire.

4. CONDITII FINANCIARE

Chiriasul va datora Chiria începând cu data intrării în vigoare a contractului.

Proprietarul va factura Chiria în luna curentă pentru luna încheiată, conform "Data facturii" iar Chiriasul o va plăti conform "Data plății".
Cu titlu de exemplu, pentru luna iunie 2010, "Data facturii" va fi în primele 5 (cinci) zile lucrătoare ale lunii iulie iar "Data plății" în 45 (patruzeci și cinci) zile de la terminarea lunii iunie, respectiv până cel târziu la data de 15 august.

În caz de neplata la termen, parțială sau integrală, după "Data plății" Proprietarul este îndreptățit să perceapă penalități de întârziere de 0,1% /zi aplicate sumei restante de plată. Cuantumul penalităților nu va depăși contravaloarea Chiriei datorate.

Conform actului nr. 2
7.12.2010
București

ARHIVA
NR. 7

CONTRACTUL DE INCHIRIERE
AL
LOCALITĂȚII

CONFIRMARE DE PRIMIRE
A ACTULUI

Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
Sector 1
J40/5141/2002, CIF RO 14702714
1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,

J40/3765/1991, CUI RO

10.1 Legalitatea existenței și funcționării. Proprietarul este o societate constituită și funcționând în temeiul și în deplin acord cu legile României, iar Chiriașul este o societate constituită și funcționând în temeiul și în deplin acord cu legile României, fiecare dispunând de întreaga autoritate și capacitate de a deține și dispune de bunurile aflate în proprietatea sa și să dispună definitiv asupra operațiunii în care sunt implicați sau doresc să se implice. Totodată, Proprietarul garantează ca a efectuat în prealabil toate formalitățile necesare pentru derularea în condiții de legalitate a prezentului contract, în caz contrar Proprietarul urmand a despăgubi pe Chiriaș pentru toate prejudiciile produse prin nederularea acestor formalități.

10.2 Reprezentare. Proprietarul și Chiriașul dispun, la nivelul societăților corespunzătoare, de autoritatea necesară și mandatul corepunător pentru a deveni parte la prezentul Contract, de a exercita drepturile și obligațiile rezultante, precum și a oricăror altor demersuri necesare la nivelul societăților în vederea aprobării executării prezentului Contract.

11. Privilegiul/Asigurarea/Depozitul de Garanție

11.1 Privilegiu. Chiriașul recunoaște privilegiul legal stabilit asupra tuturor bunurilor mobile care îi aparțin aduse de către acesta în Spațiu. Chiriașul recunoaște dreptul Proprietarului în temeiul Art. 1730 pct. 1 din Codul Civil Român și se obligă în mod voluntar și legal să îl despăgubească pe Proprietar cu contravaloarea acestor bunuri mobile în privința oricăror pierderi suferite de către acesta ca rezultat al încălcării acestei prevederi de către Chiriaș.

11.2 Asigurare. Chiriașul se obligă să stabilească și să mențină pe propria cheltuială, (1) o asigurare corespunzătoare tuturor bunurilor aduse în Spațiu împotriva incendiilor și împotriva tuturor pierderilor sau daunelor rezultante în raport cu acestea sub aspectul acelor potențiale riscuri cu privire la care în mod obișnuit se stabilesc asigurări și (2) o poliță de asigurare de răspundere civilă împotriva oricăror pretenții având ca obiect afectarea integrității fizice, moartea sau prejudiciu al Spațiului sau cu bunurile Proprietarului incluse în acesta. Ambele asigurări trebuie stabilite în limitele/sumele considerate a fi cele uzuale în raport cu tipul și extinderea activității comerciale a Chiriașului. Chiriașul trebuie să mențină asigurările pe parcursul întregului termen al prezentului Contract iar, la solicitarea Proprietarului, să îi pună la dispoziție polița de asigurare, precum și dovada reînnoirilor anuale.

11.3 Depozitul de Garanție. În termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării prezentului Contract, dar până la Data Predării, Chiriașul va furniza Proprietarului un Depozit de Garanție referitor la toate obligațiile Chiriașului definite în prezentul Contract, respectiv obligația de plată a Chiriei și a altor obligații de plată conform contractului.

11.4.1 Depozitul de Garanție pentru garantarea obligației de plată a Chiriei (incluzând și orice daune aduse Proprietății, Clădirii și Spațiului sau Spațiilor Comune, precum și orice penalități acumulate) va fi constituit în următoarea formă:

- (a) Scrisoare de Garanție Bancară irevocabilă și necondiționată conform modelului prezentat în Anexa Nr. 4, plătită în întregime sau parțial în funcție de solicitarea Proprietarului fără ca acesta să aibă obligația de a face dovada neplății sau neexecutării de către Chiriaș a obligațiilor sale, emisă în favoarea Proprietarului într-o formă și de către o bancă agreată de către Proprietar. Scrisoare de Garanție Bancară va acoperi valoarea a unei Chirii lunare+TVA. Scrisoarea de Garanție Bancară va fi valabilă pe durata întregului Termen al prezentului Contract.

sau

- (b) Depozit în numerar pus la dispoziția Proprietarului pe durata Termenului prezentului Contract. Depozitul în numerar va reprezenta contravaloarea unei Chirii lunare+TVA.

11.4.2 Depozitul de Garanție va fi utilizat, la discreția Proprietarului, în cazul în care există sume plătibile dar neachitate de către Chiriaș către Proprietar, fără nici o limitare, sau în cazul în care survin daune aduse Proprietarului sau Spațiului Proprietății, Clădirii, Spațiilor Comune sau altor Spații, rezultate din încălcarea de către Chiriaș a obligațiilor care îi revin în temeiul prezentului Contract, incluzând, dar fără a se limita la, următoarele:

ARHIVA
NR. 7

DEPARTAMENTUL DE JURIDIC-BUCURESTI
20-12-2011

Conform cu...
An. B. 12.12.2011

42

Proprietarul va factura Chiriasului contravaloarea utilitatilor folosite din momentul in care Chiriasul va incepe efectiv utilizarea lor. Facturarea si plata acestora se vor face dupa un algoritm diferit de plata Chiriei, potrivit termenelor si conditiilor inscise in contractele Proprietarului cu furnizorii de utilitati.

Aceste aspecte vor fi opozabile Chiriasului doar in masura aducerii in mod expres la cunostinta Chiriasului a tuturor dispozitiilor contractelor incheiate cu acesti furnizori (de utilitati), respectiv doar in masura in care Chiriasului ii sunt furnizate fotocopii ale documentelor vizand relatiile contractuale / comerciale in cauza (ex: contracte, acte aditionale, anexe etc.).

In caz de neplata la termen a contravalorii utilitatilor, partiala sau integrala, Proprietarul este indreptatit sa perceapa penalitati de intarziere de 0,1% / zi aplicate sumei restante de plata. Quantumul penalitatilor nu va depasi contravaloarea sumei datorate.

5. OBLIGATIILE PARTILOR

5.1. OBLIGATIILE CHIRIASULUI

a) Chiriasul va achita Proprietarului contravaloarea Chiriei si a utilitatilor, in conditiile Cap. 4.

b) Chiriasul va suporta in integralitate toate costurile legate de oricare dintre utilitatile (energie electrica, apa, gaze naturale, retele de telefonie si internet, etc.) pe care le va folosi in Locatie.

c) Chiriasul va realiza integral, pe cheltuiala sa, si va raspunde de managementul Locatiei.

d) Chiriasul va suporta in integralitate toate costurile legate de amenajarile Salilor 1 si 2, precum si ale etajului 10 si parterului cladirii; de asemenea, sunt in sarcina acestuia compartimentarile, altele decat cele existente la data semnarii contractului.

e) Chiriasul va permite accesul Proprietarului in Locatie, cu o notificare prealabila de 24 de ore. In cazuri urgente, accesul se va face oricand fara notificare.

f) Chiriasul va folosi Locatia pentru activitati de birouri si in scopuri administrative, tehnice, de prestari servicii si de prezentare. Orice alta destinatie a Locatiei va fi posibila numai in cazul in care Locatia nu sufera modificari ale structurii de rezistenta si cu conditia obtinerii tuturor aprobarilor necesare din partea autoritatilor locale sau a altor autoritati competente, daca este cazul, care vor fi obtinute si reinnoite de Chirias pe propria sa cheltuiala si in propriul interes sau in favoarea subcontractantilor sai.

Chiriasului i se interzice:

g) sa desfasoare in Locatie activitati care pot cauza pagube Proprietarului sau altor proprietari sau ocupanti invecinati, precum si folosirea Locatiei in scopuri ilegale sau imorale.

3

Confirma
[Stampa circulara cu textul "REGISTRULUI COMERTULUI" si "NR. 7"]
[Semnatura]

Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
 Sector 1
 J40/5141/2002, CIF RO 14702714
 1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,
 J40/3765/1991, CUI RO

- Neachitarea de către Chiriaș a costurilor suportate de către Proprietar pentru reparațiile din vina Chiriașului;
- Nepărsirea Spațiului de către Chiriaș până la Data Predării sau în cazul încetării înainte de termen a prezentului Contract.

11.4.3 În cazul în care Chiriașul pune la dispoziția Proprietarului o Scrisoare de Garanție Bancară valabilă pe o perioadă mai scurtă decât cea menționată, Chiriașul se obligă ca, fără vreo solicitare suplimentară din partea Proprietarului, să pună la dispoziția acestuia o nouă scrisoare de garanție bancară (sau o prelungire a celei oferite) într-un termen de cel mult treizeci de zile înainte de data de expirare a celei anterioare. În cazul nerespectării acestei obligații de către Chiriaș, Proprietarul este îndreptățit să retraga întreaga valoare a scrisorii de garanție și să rețină sumele astfel încasate ca și garanție în numerar („Depozit în Numerar”) de care poate dispune în termenii prezentului contract.

11.4.5 În cazul în care Depozitul de Garanție este utilizat în termenii de mai sus, Chiriașul este obligat să îl readucă la suma originală în termen de 14 zile de la data primirii de către Chiriaș a unei Notificări scrise din partea Proprietarului. Neexecutarea de către Chiriaș a obligațiilor stabilite anterior va îndreptăți Proprietarul să calculeze și să solicite penalități de întârziere conform art. 7.8.

11.4.6 Depozitul de Garanție, redus cu sumele datorate, dar neachitate de către Chiriaș către Proprietar la Data Expirării, dacă este cazul, va fi returnat Chiriașului în 30 de zile lucrătoare de la Data Expirării.

12. DESPĂGUBIRI, LIMITAREA RĂSPUNDERII

12.1 Despăgubiri. Chiriașul se obligă să despăgubească pe Proprietar în contul oricăror cheltuieli rezonabile (inclusiv onorarii legale) și costuri sau pierderi suportate de către acesta ca o consecință directă a nerespectării de către Chiriaș a oricăreia dintre obligațiile asumate de către el în prezentul Contract.

În particular, Chiriașul se obligă să-l protejeze și să-l despăgubească pe Proprietar pentru orice răspundere, pagubă, cheltuielă, pretenție, taxă, penalitate, sentință judecătorească, pierdere, solicitare sau cost de orice altă natură rezultată din ocuparea Spațiului de către Chiriaș sau din modul în care acesta o gestionează, precum și din orice altă activitate sau demers desfășurate sau omise de către Chiriaș, agenții săi, partenerii contractuali, angajații sau invitații săi, pentru orice răspundere rezultată dintr-un accident, încălcare sau violare de către Chiriaș sau subchiriaș în temeiul oricăreia dintre clauzele prezentului Contract, exceptând cazul în care acestea sunt rezultatul proastei conduite voluntare sau neglijenței Proprietarului însuși. Proprietarul nu poate fi ținut răspunzător pentru deteriorarea sau pierderea vreuneia dintre instalațiile sau bunurile Chiriașului, incluzând orice pierderi de inventar ale acestuia, în măsura în care acesta nu sunt rezultatul acțiunii Proprietarului însuși.

Limitarea răspunderii. Proprietarul nu este răspunzător pentru nici una din pagubele sau daunele aduse vreuneia dintre proprietățile, instalațiile, bunurile sau amenajările sau persoanele aflate în Spațiu datorate proastei funcționări a instalațiilor de căldură, gaz, electricitate, apă, ploaie sau zăpadă, chiar și în cazul în care oricare dintre aceste pot avea scurgeri sau pot origina de la nivelul Spațiului sau a oricăreia dintre instalațiile acestuia, sau a oricăreia altor structuri asociate, exceptând cazul în care acestea sunt produse prin încălcarea de către Proprietar a prezentului Contract.

Proprietarul nu este răspunzător pentru nici una dintre pagubele, daunele sau inconveniențele cauzate Chiriașului sau vreuneia dintre angajații, invitații sau Spațiului însuși în cazul în care aceasta pagubă, dauna sau inconveniența sunt datorate vreunei acțiuni sau încălcări contractuale a vreunui alt chiriaș, subchiriaș sau ocupant al unei părți din Spațiu, Clădire sau proprietățile învecinate, exceptând cazul în care acestea sunt produse prin încălcarea de către Proprietar a prezentului Contract.

13. PREDAREA SPATIULUI

Conform cu originalul
 An Bradu
 TV
 REGISTRUL COMERȚULUI
 PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI
 REGISTRUL COMERȚULUI
 PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI

h) sa permita depozitarea in instalatiile de serviciu care deservesc Locatia a obiectelor care le pot obstructiona, care le pot cauza stricaciuni, pericole sau poluare, sau a oricaror altor obiecte sau substante otravitoare sau radioactive.

i) sa aduca sau sa pastreze in Locatie obiecte sau substante periculoase, inflamabile, explozive sau nocive care necesita conditii speciale de depozitare conform regulilor romane privind constructiile sau altor reglementari. Exceptie o constituie materialele si substantele (inclusiv periculoase, inflamabile, explozive etc.) ce vor putea fi pastrate / depozitate in Locatie si/sau anexele acesteia, cu luarea de catre Chirias a masurilor de siguranta corespunzatoare;

j) sa supraincarce Locatia sau sa suprasolicite utilitatile care deservesc Locatia, in acest sens Proprietarul punand la dispozitia Chiriasului instructiuni scrise referitoare la sarcinile (de greutate) ce pot fi suportate de structura cladirii. In lipsa furnizarii dovedite in scris a unor astfel de instructiuni, Chiriasul este eliberat de obligatia evitarii supraincercarii Locatiei.

k) instalarea, schimbarea sau indepartarea oricaror obiecte in/din Locatie care pot afecta structura de rezistenta a acesteia sau functionarea normala a instalatiilor Locatiei, cu exceptia cazului in care are acordul scris prealabil al Proprietarului. In cazul in care are acordul Proprietarului, Chiriasul va obtine pe propria sa cheltuiala toate autorizatiile si avizele necesare (daca este cazul) unor astfel de instalari, schimbări sau indepartari, executand apoi pe propria sa cheltuiala astfel de lucrari.

l) Chiriasul trebuie sa remedieze orice incalcare a obligatiilor ce-i revin conform prezentului Contract, altele decat plata Chiriei si a utilitatilor, care i-a fost notificata de catre Proprietar, cat mai curand posibil, dar in orice caz nu mai tarziu de o luna de la data notificarii. In caz contrar, Proprietarul poate intra in Locatie in vederea remedierii respectivei incalcarii. Chiriasul, pe baza facturii emise de catre Proprietar, trebuie sa plateasca toate costurile si cheltuielile efectuate de catre Proprietar pentru remedierea incalcarilor in termen de 10 zile calendaristice.

m) La data incetarii contractului, Chiriasul:

- va preda Proprietarului Locatia si obiectele din aceasta (cu exceptia celor care conform legii sunt proprietatea Chiriasului), in buna stare de functionare, cu exceptia uzurii datorate exploatarii normale;
- va repara stricaciunile cauzate din culpa cu ocazia indepartarii obiectelor care sunt proprietatea Chiriasului.

n) Chiriasul are dreptul sa instaleze pe cladire insemne publicitare - pe cheltuiala sa (incluzand taxele de autorizare si publicitate) si cu respectarea reglementarilor aplicabile in domeniul afisajului stradal, toate cheltuielile necesare celor de mai sus revenind in integralitate Chiriasului. Proprietarul nu este responsabil pentru efectele lucrarilor de afisaj executate in mod nemijlocit de Chirias (ex: deteriorarea terasei produsa in mod exclusiv de aceste lucrari).

5.2. OBLIGATIILE PROPRIETARULUI

a) Proprietarul va preda Locatia Chiriasului conform articolului 3.

Proprietar

Conform cu actul de predare a Locatiei
Insemne publicitare
Societate de Actiuni
4

Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
Sector 1
J40/5141/2002, CIF RO 14702714
1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,
J40/3765/1991, CUI RO

Data Predării este data de încheierii contractului.

Procesul Verbal de Predare (atașat ca Anexa 6) va conține o descriere detaliată și starea Spațiului la Data Predării și va fi semnat de ambele Parti (cu excepția cazului din prașaful precedent) la Data Predării. Partile vor menționa, dacă este cazul, remediile, înlocuirile pe care Proprietarul trebuie să le facă într-un timp rezonabil cu privire la natura acestora.

14. CESIONAREA; SUBÎNCHIRIEREA

14.1 Cesionarea. Proprietarul are dreptul să cesioneze toate drepturile și/sau obligațiile rezultate din prezentul Contract, total sau parțial, acordul Chiriașului fiind exprimat prin semnarea prezentului Contract. Chiriașul are dreptul să vândă, transfere, cesioneze (în întregime sau parțial sau prin transfer de acțiuni ale Chiriașului sau a beneficiilor corespunzătoare), constituie privilegii, subînchirieze sau să transfere vreunul dintre drepturile care îi revin din prezentul Contract la nivelul Spațiului, exclusiv în interiorul Termenului locațiunii, instiintand Proprietarul în legătura cu respectivul act.

14.2 Subînchirierea. Chiriașul are dreptul de a închiria, în întregime sau parțial orice parte a Spațiului, fără acordul prealabil al Proprietarului, în interiorul Termenului locațiunii.

14.3 Sedii sociale. Chiriașul este îndreptățit să își stabilească sediul social în Spațiu. Chiriașul poate permite unor terțe părți, societăți afiliate, să utilizeze adresa Clădirii (sau a Spațiului) cu titlu de casuța poștală, sediu central, sediu social sau orice altă structură operativă echivalentă, exclusiv pe durata locațiunii.

15. DETERIORARI

În cazul în care Spațiul este avariat de incendii, accidente sau alte circumstanțe inevitabile, care conduc la incapacitatea parțială sau totală de ocupare a Spațiului, Proprietarul va repara daunele, neexistând în consecință nici o scutire de la plata Chiriei, în măsura în care Chiriașul deține încă posibilitatea utilizării Spațiului. În măsura în care un atare eveniment rezultă în punerea Spațiului în incapacitate totală sau parțială de utilizare, Chiriașul va fi scutit total sau parțial de la plata Chiriei până la data reparării defecțiunilor menționate. În vederea evitării oricărei îndoiele, se convine ca, în atari circumstanțe, Chiriașul să continue plata Chiriei pentru acele părți ale Spațiului care încă suportă utilizare.

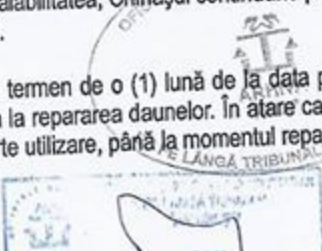
În cazul în care Spațiul devine inadecvat utilizării și nu poate fi repus în funcțiune în termen de 1 (una) lună de la data producerii deteriorării, oricare dintre Părți este îndreptățită să procedeze la încetarea Contractului cu condiția notificării celeilalte Părți în termen de 30 de zile de la producerea deteriorării, dată după care drepturile și obligațiile Părților (cu excepția celor ținând de vreo încălcare anterioară) își încetează valabilitatea, Chiriașul continuând plata Chiriei pentru acele părți ale Spațiului care încă suportă utilizare până la data părăsirii.

În cazul în care Spațiul devine inutilizabil, nu poate fi reparat în termen de o (1) lună de la data producerii deteriorării și Părțile convin să nu înceteze Contractul, Proprietarul va proceda la repararea daunelor. În atare caz Chiriașul va fi diminuată în mod proporțional cu suprafața Spațiului care continuă să suporte utilizare, până la momentul reparării avariilor.

16. TERMINAREA CONTRACTULUI

16.1 Cazurile de culpa. Fiecare dintre cazurile de mai jos va fi considerat ca și caz de culpa:

(a) Orice Chirie sau orice alta suma de plata scadenta conform contractului nu sunt plătite integral la Datele Scadente.


28-12-2011
SOCIETATEA COM.
TV
DIRECȚIA
ATE PRAC
1

Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
Sector 1
J40/5141/2002, CIF RO 14702714
1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,
J40/3765/1991, CUI RO

- (c) Este adoptata sau urmeaza sa fie adoptata orice decizie sau exista o cerere privind lichidarea, dizolvarea, reorganizarea, administrarea speciala sau este numit un lichidator, un administrator special cu privire la activitatile, compania sau bunurile uneia din Parti.
- (d) Licentele si autorizatiile necesare si obtinute de catre Chirias au expirat, au fost revocate sau nu mai sunt valide.

(e) Proprietarul nu isi indeplineste oicare dintre obligatiile stabilite in acest contract si nu remediază aceasta incalcare a obligatiilor din contract intr-un termen de 90 zile de la primirea unei notificari in sensul remedierii din Partea Chiriasului.

Existenta si exercitarea oricaror drepturi prevazute in acest capitol nu vor afecta in nici un fel drepturile conferite de lege sau de prezentul Contract Proprietarului.

16.2 Remediile Proprietarului. In cazul in care Chiriasul se afla in unul din cazurile de culpa, Proprietarul va avea dreptul, insa nu va fi obligat, sa exercite oicare si toate dintre toate remediile de mai jos, la exclusiva sa apreciere:

- (a) Sa rezilieze Contractul prin trimiterea unei notificari de reziliere de 90 zile lucratoare. La expirarea acestui termen, in cazul in care Chiriasul nu remediază incalcarea obligatiilor sale contractuale in termenul de 90 de zile notificat de Proprietar, Contractul va fi considerat reziliat de drept, fara interventia instantei, fara acordarea unei perioade de gratie si fara nici o alta formalitate (pact comisoriu de grad IV). Acest mod de incetare a contractului nu va afecta in nici un fel oicare alt drept sau remediu al Proprietarului.
- (b) Sa intre in Spatiu dupa rezilierea contractului conform clazelor cuprinse in (a).
- (c) Sa pretinda si sa colecteze toate sumele restante, inclusiv in fata oricaror instante.
- (d) Sa opuna exceptia de neexecutare cu privire la unele, oicare sau toate dintre obligatiile Proprietarului stabilite conform prezentului contract. De comun acord partile convin autorizarea de catre Chirias a Proprietarului cu privire la stoparea furnizarii oricaror Servicii Spatiului, in cazul aparitiei unui caz de culpa.

In cazul aparitiei oricarei culpe a Chiriasului, indiferent de decizia Proprietarului de a rezilia prezentul contract, Chiriasul va fi responsabil pentru orice prejudicii si pierderi ale Proprietarului cum ar fi: pierdere de Chirie si a oricarei alte sume care, in, lipsa culpei ar fi trebuit sa fie acoperite de catre Chirias in aceasta perioada.

16.3 Remediile Chiriasului. In cazul in care Proprietarul se afla in unul din cazurile de culpa, Chiriasul va avea dreptul, insa nu va fi obligat, sa exercite oicare si toate dintre toate remediile de mai jos, la exclusiva sa apreciere:

- (a) Sa rezilieze Contractul prin trimiterea unei notificari de reziliere de 30 zile lucratoare. La expirarea acestui termen, in cazul in care Proprietarul nu remediază incalcarea obligatiilor sale contractuale in termenul de 30 de zile notificat de Chirias, Contractul va fi considerat reziliat de drept, fara interventia instantei, fara acordarea unei perioade de gratie si fara nici o alta formalitate (pact comisoriu de grad IV). Acest mod de incetare a contractului nu va afecta in nici un fel oicare alt drept sau remediu al Chiriasului.
- (b) Sa opuna exceptia de neexecutare cu privire la unele, oicare sau toate dintre obligatiile Proprietarului stabilite conform prezentului contract.

16.4 Eliberarea Spatiului. La Data de Expirare sau la data incetării Contractului conform prevederilor continute in prezentul Contract, Chiriasul va preda Proprietarului Spatiul liber de orice sarcini, curat, fara rezidui, intr-o buna stare sub aspectul ordinii si al funcționării instalațiilor, având toate instalațiile (incluzând îmbunătățirile si echipările suplimentare aduse cu exceptia celor care aparțin legal Chiriasului) într-o manieră coerentă cu executarea integrală de către Chirias a obligatiilor care îi revin in termenii prezentului Contract exceptând uzura normală inevitabilă cu trecerea timpului. In particular, Chiriasul este obligat să elibereze Spatiul de toate echipamentele și bunurile care îi aparțin. După Data de Expirare sau

Bucuresti, Str. Garlei nr. 1, sector 1
Sector 1
J40/5141/2002, CIF RO 14702714
1599030

Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 25-27,
J40/3765/1991, CUI RO

Toate cheile care asigură accesul în Spațiu vor fi predate Proprietarului la Data de Expirare sau la data încetării Contractului conform prevederilor conținute în prezentul document. În cazul nepredării cheilor la un atare termen, Proprietarul este îndreptățit să deschidă Spațiul, să mute lucrurile Chiriașului într-un spațiu de depozitare pe baza întocmirii unui inventar și să schimbe încuietorile, pe cheltuiala Chiriașului. Proprietarul nu va fi răspunzător pentru nici un prejudiciu suferit în decursul unei astfel de mutări sau depozitări.

La Data Expirării sau la data încetării Contractului conform prevederilor conținute în prezentul document va fi elaborat și semnat de către ambele Părți un Proces Verbal de Eliberare a Spațiului care va descrie în detaliu starea în care se găsește Spațiul.

- 16.5 Chirie Majorata. În cazul în care Chiriașul nu părăsește Spațiul conform celor de mai sus, (cu excepția cazului în care Chiriașul continuă ocuparea Spațiului în temeiul unui alt acord cu Proprietarul) fără a prejudicia orice altă formă de despăgubire la care este îndreptățit, Proprietarul are dreptul să majoreze Chiria pentru fiecare zi de întârziere în eliberarea Spațiului, echivalentă cu două sute la sută (200%) din suma Chiriei zilnice. Această Chirie majorată va fi datorată și plătită proporțional pentru fiecare zi de ocupare fara drept până la momentul eliberării efective a Spațiului de către Chiriaș. Chiria Majorata neplătită la data ante-menționată va produce penalități până la momentul achitării integrale conform cu art. 7.8.

Despăgubiri. Chiriașul îl va despăgubi pe Proprietar în contul oricăror pagube suferite în urma nepăririi la timp a Spațiului, incluzând despăgubirile solicitate de eventualii chiriași viitori ai Proprietarului în contul imposibilității ocupării Spațiului la timp. În cazul în care, la Data Eliberării, Chiriașul nu repune Spațiul în starea menționată anterior, Proprietarul este îndreptățit să întreprindă el însuși demersurile corespunzătoare pentru repunerea în stare funcțională a Spațiului pe cheltuiala Chiriașului.

Mutarea sediului social sau punctelor de lucru. După Eliberarea Spațiului, Chiriașul nu va mai putea utiliza Spațiul cu titlul de sediu social sau sucursală a sa sau a oricăror terțe părți. În cazul nerespectării prezentei prevederi, Chiriașul va plăti o penalitate de 1800 EURO pentru fiecare zi de întârziere în executarea numitei obligații.

17. NOTIFICĂRI

În măsura în care nu este altfel prevăzut, toate notificările și avizele făcute în urma încheierii Contractului vor fi întocmite în scris, în limba română și vor fi considerate a fi fost întocmite în mod valid, în măsura în care au fost elaborate în scris și livrate personal, prin fax, sau prin serviciu de curierat recunoscut (incluzând, dar fără a se limita la, DHL sau Federal Express), prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (plătită la trimitere) adresată către Părți la adresa sediului. Fiecare dintre Părți este obligată să o informeze cu promptitudine pe cealaltă cu privire la orice schimbare a adresei. Până în momentul în care o schimbare a adresei este anunțată în modul prevăzut, scrisorile trimise la adresa anterioară sunt considerate a fi fost primite în mod normal. Părțile convin ca adresa Spațiului să fie considerată ca o adresă valabilă împreună cu adresa specificată de către Chiriaș.

Pentru Proprietar:

Adresa: str. Malor Aviator Gheorghe Sontu nr. 8, etaj 1, sector 1
Telefon/fax: 0040-228 66 01
Persoană de contact: PANTIȘ SORIN

Pentru Chiriaș:

Adresa: București-Ploiești nr.25-27, sector 1
Telefon/fax:0040-20 30 396/390
Persoană de contact: MATIESCU GEORGE-DANIEL

