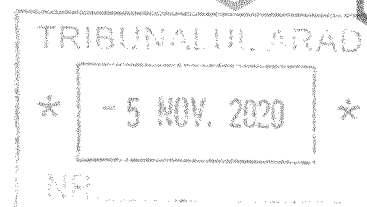


TRIBUNALUL ARAD
SECTIA A II-A CIVILĂ
DOSAR NR. 506/108/2019



MODIFICARE PLAN DE REORGANIZARE

ÎNTOCMIT CONFORM
PREVEDERILOR LEGII 85/2014
PRIVIND PROCEDURILE DE PREVENIRE A
INSOLVENTEI ȘI DE INSOLVENTĂ

Depus de societatea
PROCABLE CONSULTANZA S.R.L.
(ÎN REORGANIZARE JUDICIARĂ, IN JUDICIAL REORGANISATION, EN REDRESSEMENT)
Arad, str. Poetului, nr. 1C, jud. Arad
J02/319/2010, CUI/CIF RO 26868347
prin administrator special
CHIARELLO GIAMPIETRO

PREAMBUL

Cadrul legal

Prezenta modificare a planului de reorganizare a fost întocmită și depusă în conformitate cu prevederile Legii 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, în al cărei cuprins se regăsește procedura de reorganizare judiciară a activității unei societăți aflate în încetare de plăți.

Procedura reorganizării este distinct reglementată în Titlul II, Capitolul 1, Secțiunea a 6-a - Reorganizarea din Legea 85/2014 și are alocate două sub secțiuni distincte:

- "Planul", ce cuprinde art. 132 – art. 140;
- "Perioada de reorganizare", ce cuprinde art. 141 – art. 144.

Art. 139 alin. (5) din Legea 85/2014 stipulează că **"modificarea planului de reorganizare, inclusiv prelungirea acestuia se poate face oricând pe parcursul procedurii de reorganizare, fără a se putea depăși o durată totală maximă a derulării planului de 4 ani de la confirmarea inițială. Modificarea poate fi propusă de către oricare dintre cei care au vocația de a propune un plan, indiferent dacă au propus sau nu planul. **Votarea modificării de către adunarea creditorilor se va face cu creanțele rămase în sold, la data votului, în aceleași condiții ca și la votarea planului de reorganizare. Modificarea planului va trebui să fie confirmată de judecătorul-sindic**"**.

Autorul modificării planului de reorganizare

Prezentul plan de reorganizare este întocmit și depus de către debitoarea PROCABLE CONSULTANZA S.R.L., prin administratorul special CHIARELLO GIAMPIETRO.

La art. 132, alin. (1), Legea 85/2014 stipulează că: "Următoarele categorii de persoane vor putea propune un plan de reorganizare: a) debitorul, cu aprobarea adunării generale a acționarilor/asociaților, în termen de 30 de zile de la publicarea tabelului definitiv de creanțe, cu condiția formulării intenției de reorganizare potrivit art. 67 alin. (1) lit. g), dacă procedura a fost declanșată de acesta, și în termenul prevăzut de art. 74, în cazul în care procedura a fost deschisă ca urmare a cererii unuia sau mai multor creditori;

Cerința prevăzută de art. 132 alin. (1) lit. a) din legea 85/2014 este respectată având în vedere că:

- există aprobarea adunării generale a asociaților de modificare a planului, exprimată prin adoptarea Hotărârii AGA din data de 30.10.2020.

Întrunirea tuturor celorlalte condiții prevăzute de lege pentru întocmirea și depunerea planului rămâne neschimbată și a fost detaliată în planul inițial aprobat de creditori și confirmat de către judecătorul sindic.

Prezentul document conține modificările operate în planul de reorganizare, restul prevederilor (nemodificate) din conținutul planului rămân valabile și își produc efectul.

Modificările operate în planul de reorganizare sunt următoarele:

Capitolul II. PREZENTAREA SOCIETĂȚII

1. Date de identificare. Asociați și administrare. Prezentare activitate.

Sediu social: *Mun. Arad, Str. Poetului, Nr. 1/C, Hala 2, Județ Arad*

Motivele care stau la baza mutării sediului societății:

- Sediul social al societății era stabilit în spațiul din Arad, str. Poetului nr. 1/C în baza unui contract de comodat încheiat cu societatea Nordelectronica East S.r.l.
- Contractul de comodat era încheiat până la data de 01.10.2020.
- Societatea Nordelectronica East S.r.l. și-a schimbat sediul social din spațiul în care funcționa împreună cu societatea Procable Consultanța S.r.l.
- Contractul de comodat încheiat cu societatea Nordelectronica East S.r.l. nu mai poate fi prelungit.

Având în vedere cele expuse mai sus, societatea Procable Consultanța S.r.l. este nevoită să își schimbe sediul social într-o altă locație.

În acest sens s-a încheiat un contract de comodat cu societatea Electrofast S.r.l. ce are ca obiect folosința ca sediu social a spațiului situat în Mun. Arad, str. Poetului, nr. 1/C, Hala 2, jud. Arad, înscris în CF nr. 308287-C7_U2 Arad, aflat în proprietatea Aratex S.r.l.. Menționăm că există acordul proprietarului, societatea Aratex S.r.l., cu privire la încheierea contractului de comodat.

5. Modificarea actului constitutiv.

Dupa punctul 2 se introduce punctul 3, care va avea următorul conținut:

1. După aprobarea de către creditorii și confirmarea de către judecătorul sindic, **societatea va avea sediul social în spațiul din Mun. Arad, str. Poetului, nr. 1/C, Hala 2, jud. Arad, înscris în CF nr. 308287-C7_U2 Arad, aflat în proprietatea Aratex S.r.l.**

Anexe:

- Contractul de comodat + actele adiționale încheiat cu societatea Nordelectronica East S.r.l.
- Contractul de comodat încheiat cu societatea Electrofast S.r.l. + acordul societății Aratex S.r.l. de încheiere a contractului de comodat.
- Hotărârea AGA din data de 30.10.2020

Prezenta modificare a planului de reorganizare a fost întocmită în concordanță cu prevederile Legii 85/2014 de către societatea PROCABLE CONSULTANZA S.R.L. prin administratorul special CHIARELLO GIAMPIETRO, azi 30.10.2020

Învedereăm că modificarea planului de reorganizare respectă toate condițiile de formă și de fond cerute de lege și pe cale de consecință solicităm adunării creditorilor aprobarea sa, iar judecătorului sindic confirmarea acesteia ulterior aprobării de către creditorii.

PROCABLE CONSULTANZA S.R.L.
Administrator special,
CHIARELLO GIAMPIETRO



PROCABLE CONSULTANZA S.R.L.

Arad, Str. Poetului, Nr. 1 C, Județ Arad

26868347, J02/319/2010

Capital social: 200 lei

ÎN REORGANIZARE JUDICIARĂ, ÎN JUDICIAL REORGANISATION, EN REDRESSEMENT

Tribunalul Arad

Secția a II-a Civilă

Dosar nr. 506/108/2019

**HOTĂRÂREA
ADUNĂRII GENERALE A ASOCIAȚILOR
SOCIETĂȚII
PROCABLE CONSULTANZA S.R.L.
30.10.2020**

Astăzi, 30.10.2020, la sediul societății PROCABLE CONSULTANZA S.R.L. din localitatea Arad, Str. Poetului, Nr. 1/C, Județ Arad, a avut loc Adunarea Generală a Asociaților, la care au participat cei doi asociați:

- CHIARELLO GIAMPIETRO, cetățean italian, născut la data de 05.03.1956 în Italia, cu rezidență permanentă în mun. Arad, Str. Milova, Bl. 253, Ap. 1, Jud. Arad, posesor a Cărtii de rezidență permanentă pentru cetățenii Uniunii Europene seria RPU, nr. 14545, eliberată de O.R.I. Arad la data de 25.08.2008, CNP 7560305020011 – cu o participare la capitalul social de 90%, echivalent al unui nr. de 18 părți sociale;
- CRISTICI CECILIA-BIANCA, cetățean român, născut la data de 15.05.1983 în Arad, județul Arad, domiciliată în mun. Arad, str. Miorița, nr. 2, bl. 139, ap. 9, județul Arad, posesoare a C.I. seria AR nr. 861314, având CNP 2830515020079 – cu o participare la capitalul social de 10%, echivalent al unui nr. de 2 părți sociale;

În acest cadru, făcând aplicarea prevederilor art. 132 alin. (1) lit. a) din Legea 85/2014, asociații au HOTĂRÂT în unanimitate următoarele:

1. Se aprobă modificarea planului de reorganizare întocmit de către societatea PROCABLE S.R.L., prin administratorul special CHIARELLO GIAMPIETRO, în sensul mutării sediului societății în spațiul din Mun. Arad, str. Poetului, nr. 1/C, Hala 2, jud. Arad, înscris în CF nr. 308287-C7_U2 Arad.
2. Se aprobă ca modificarea planului de reorganizare de la punctul 1 să fie depusă de către societatea PROCABLE CONSULTANZA S.R.L., prin administratorul special, spre aprobarea creditorilor și confirmarea judecătorului sindic în procedura de insolvență ce face obiectul dosarului nr. 506/108/2019 aflat pe rolul Tribunalului Arad, Secția a II-a civilă.

Prezenta decizie a fost adoptată la Arad, astăzi, 30.10.2020, fiind redactată în 4 (patru) exemplare originale.

Asociații

CRISTICI CECILIA-BIANCA



CHIARELLO GIAMPIETRO



CONTRACT DE COMODAT

Nr. 02 din 01.10.2020



SC ELECTROFAST SRL, cu sediul in Arad-Romania, str.Poetului, nr.1/C, HALA 2, jud.Arad, avand CUI: RO 23644914, inregistrata la ORC Arad, sub nr.J02/629/2008, reprezentata prin administrator Chiarello Giampietro, in calitate de **comodant**, dăm in folosință gratuită catre SC PROCABLE CONSULTANZA SRL, societate in reorganizare, cu sediul in Arad, str.Poetului, nr.1/C, avand CUI: RO26868347, inregistrata la ORC Arad J02/319/2010, reprezentata prin administrator special Chiarello Giampietro, in calitate de **comodatar**, o incapere in suprafata de 23 mp din obiectivul denumit birou si spatii anexe, din HALA nr.2 ,avand suprafata totala de 2258,65 mp, situata in Arad, str.Poetului, nr.1/C HALA 2, judetul Arad, inscrisa in CF 308287-C7-U2 Arad.

Totodata tinem sa precizam ca spatiul mai sus mentionat este inchiriat de catre SC ELECTROFAST SRL de la SC ARATEX SRL, conform contractului de inchiriere nr.24 din data de 01.10.2020.

In spatiul comodat SC PROCABLE CONSULTANZA SRL isi va stabili sediul social.

Clauze :

1. Termenul contractului. Contractul de comodat se incheie pe perioada 01.10.2020 - 30.09.2021, cu posibilitate de prelungire printr-un act additional.

2. Obligatiile comodantului :

- a) sa permita utilizarea cailor de acces, a dependintelor comune pentru folosinta eficienta a spatiului comodat;
- b) sa nu intreprinda nici o actiune de natura sa tulbure activitatea comodatarei;
- c) sa nu perceapa nici o chirie comodatarei pe perioada derularii contractului de comodat ;
- d) sa achite chiria aferenta conform contractului de inchiriere nr.24 din data de 01.10.2020, incheiat intre SC ELECTROFAST SRL si SC ARATEX SRL;
- e) sa obtina acordul scris al SC ARATEX SRL, in calitate de proprietar al spatiului, pentru a putea fi valid prezentul contract de comodat;

3. Obligatiile comodatarului :

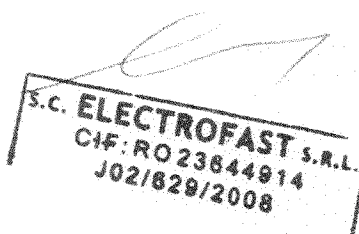
- a) sa utilizeze spatiul in conditii de eficienta astfel incat sa nu-i aduca prejudicii urmand sa efectueze pe toata perioada existentei contractului lucrarile de intretinere curenta;
- b) sa suporte cheltuielile privind reparatiile spatiului in folosinta;
- c) sa plateasca defalcăt, daca este cazul pentru spatiul respectiv regia la apa-canal, salubritate, telefon, si alte utilitati, cheltuieli ce ii revin in sarcina sa potrivit legii;

In caz de abatere din partea comodatarei de la vreuna din conditiile de mai sus, prezentul contract este reziliat de fapt si de drept, fara somatie sau punere in intarziere, act care se va investi cu formula executorie de catre instanta competenta .

Prezentul contract a fost incheiat astazi 01.10.2020, in 3(trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

COMODANT
SC ELECTROFAST SRL

COMODATAR
SC PROCABLE CONSULTANZA SRL



SC ARATEX SRL
Arad, str.Poetului, nr.1/C
ORC Arad J02/530/1997
CUI: RO9905607

CONFORM
CU ORIGINALUL

ACORD
PENTRU SUB-INCIRIERE
DIN 01.10.2020

SC ARATEX SRL, cu sediul in Arad, str.Poetului, nr.1/C, jud.Arad, inregistrata la ORC Arad sub nr. J02/530/1997, avand CUI: RO 9905607, reprezentata prin d-l. administrator Glorioso Enrico, in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere nr.24 din data de 01.10.2020, incheiat intre SC ARATEX SRL in calitate de proprietar si SC ELECTROFAST SRL in calitate de chieras, **ne dam acordul in vederea incheierii unui contract de comodat** intre SC ELECTROFAST SRL si SC PROCABLE CONSULTANZA SRL, contract avand ca obiect inchirierea cu titlu gratuit a unui birou in suprafata de 23 mp din obiectivul denumit hala industrială, avand suprafata totala de 2258,65 mp, hala situata in Arad, Poetului, nr.1/C, hala 2, inscrisa in CF nr.308287-C7-U2 Arad.

SC PROCABLE CONSULTANZA SRL, in spatiul mai sus mentionat isi va stabili sediul social.

Data: 01.10.2020



CONTRACT DE COMODAT
NR.02 din 16.05.2012

CONFORM
CU ORIGINALUL

SC NORDELECTRONICA EAST SRL, cu sediul in Arad, Poetului, nr.1/C, jud.Arad, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Arad sub nr.J02/1283/2006, avand CUI: RO18840620, reprezentata prin administrator Chiarello Giampietro, in calitate de comodant, dăm in folosință gratuită Societatii Comerciale PROCABLE CONSULTANZA SRL, cu sediul in Arad, inregistrata la ORC Arad sub nr.J02/319/2010, avand CUI:RO 26868347, reprezentata prin administrator Chiarello Giampietro, in calitate de comodatari, o incapere/birou in suprafata de 20 mp din obiectivul denumit hala industrială, avand suprafata totala de 2000 mp, situata in Arad, str.Poetului, nr.1/C, judetul Arad, inscrisa in CF 308287 Arad.

Totodata tinem sa precizam ca spatiul mai sus mentionat este inchiriat de catre SC NORDELECTRONICA EAST SRL de la SC ARATEX SRL, conform contractului de inchiriere nr.05 din data de 16.05.2012.

In spatiul comodatat SC PROCABLE CONSULTANZA SRL isi are deja stabilit sediul social.

Clauze

1. Termenul contractului. Contractul de comodat se incheie pe perioada 16.05.2012 - 16.05.2015, cu posibilitate de prelungire printr-un act aditional.

2. Obligatiile comodantului :

- a) sa permita utilizarea cailor de acces, a dependintelor comune pentru folosinta eficienta a spatiului comodatat;
- b) sa nu intreprinda nici o actiune de natura sa tulbure activitatea comodatarii;
- c) sa nu perceapa nici o chirie comodatarii pe perioada derularii contractului de comodat ;
- d) sa achite chiria aferenta conform contractului de inchiriere nr.05 din data de 16.05.2012, incheiat intre SC NORDELECTRONICA EAST SRL si SC ARATEX SRL;
- e) sa obtina acordul scris al SC ARATEX SRL, in calitate de proprietar al spatiului, pentru a putea fi valid prezentul contract de comodat;

3. Obligatiile comodatarului :

- a) sa utilizeze spatiul in conditii de eficienta astfel incat sa nu-i aduca prejudicii urmand sa efectueze pe toata perioada existentei contractului lucrarile de intretinere curenta;
- b) sa suporte cheltuielile privind reparatiile spatiului in folosinta;
- c) sa plateasca defalcăt, daca este cazul pentru spatiul respectiv regia la apa-canal, salubritate, telefon, si alte utilitati, cheltuieli ce ii revin in sarcina sa potrivit legii;

In caz de abatere din partea comodatarii de la vreuna din conditiile de mai sus, prezentul contract este reziliat de fapt si de drept, fara somatie sau punere in intarziere, act care se va investi cu formula executorie de catre instanta competenta .

Prezentul contract a fost incheiat astazi 01.05.2012, in 2(doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta .

COMODANT
SC NORDELECTRONICA EAST SRL

S.C. NORDELECTRONICA EAST SRL
CUI: RO18840620
J02/1283/2006
ARAD - ROMANIA

COMODATAR
SC PROCABLE CONSULTANZA SRL

SOCIETATE COMERCIALA
CUI: RO 26868347
PROCABLE
CONSULTANZA
SRL
J02/319/2010
ARAD - ROMANIA

ACT ADITIONAL NR.01/16.05.2015 LA
CONTRACT DE COMODAT
NR.02 din 16.05.2012

CONFORM
CU ORIGINALUL

Partile contractante

SC NORDELECTRONICA EAST SRL, cu sediul in Arad, Poetului, nr.1/C, jud.Arad, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Arad sub nr.J02/1283/2006, avand CUI: RO18840620, reprezentata prin administrator Chiarello Giampietro, in calitate de **comodant**

SI

SC PROCABLE CONSULTANZA SRL, cu sediul in Arad, str.Poetului, nr.1/C, inregistrata la ORC Arad sub nr.J02/319/2010, avand CUI: RO26868347, reprezentata prin administrator Chiarello Giampietro, in calitate de **comodatar**

Articol unic. Prin prezentul act aditional partile isi exprima acordul in vederea prelungirii termenului contractului pe perioada 16.05.2015 pana in 11.05.2017.

Totodata tinem sa precizam ca spatiul mai sus mentionat este inchiriat de catre SC NORDELECTRONICA EAST SRL de la SC ARATEX SRL, conform contractului de inchiriere nr.05 din data de 16.05.2012.

Prezentul contract a fost incheiat astazi 16.05.2015, in 2(doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta .

COMODANT
SC NORDELECTRONICA EAST SRL

COMODATAR
SC PROCABLE CONSULTANZA SRL



ACT ADITIOINAL NR.02/11.05.2017
LA CONTRACT DE COMODAT
NR.02 din 16.05.2012

CONFORM
CU ORIGINALUL

Partile contractante

SC NORDELECTRONICA EAST SRL, cu sediul in Arad, Poetului, nr.1/C, jud.Arad, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Arad sub nr.J02/1283/2006, avand CUI: RO18840620, reprezentata prin administrator Chiarello Giampietro, in calitate de **comodant**

SI

SC PROCABLE CONSULTANZA SRL, cu sediul in Arad, str.Poetului, nr.1/C, inregistrata la ORC Arad sub nr.J02/319/2010, avand CUI: RO26868347, reprezentata prin administrator Chiarello Giampietro, in calitate de **comodatar**

Articol unic. Prin prezentul act aditional partile isi exprima acordul in vederea prelungirii termenului contractului pe perioada **11.05.2015 pana in 10.05.2020.**

Totodata tinem sa precizam ca spatiul mai sus mentionat este inchiriat de catre SC NORDELECTRONICA EAST SRL de la SC ARATEX SRL, conform contractului de inchiriere nr.05 din data de 16.05.2012.

Prezentul contract a fost incheiat astazi 11.05.2017, in 2(doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta .

COMODANT
SC NORDELECTRONICA EAST SRL



COMODATAR
SC PROCABLE CONSULTANZA SRL



**ACT ADITIONAL NR.03/10.05.2020
LA CONTRACT DE COMODAT
NR.02 din 16.05.2012**

CONFORM
CU ORIGINALUL

Partile contractante

SC NORDELECTRONICA EAST SRL, cu sediul in Arad, Poetului, nr.1/C, jud.Arad, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Arad sub nr.J02/1283/2006, avand CUI: RO18840620, reprezentata prin administrator Cristici Cecilia Bianca, in calitate de **comodant**

SI

SC PROCABLE CONSULTANZA SRL, societate in reorganizare, cu sediul in Arad, str.Poetului, nr.1/C, inregistrata la ORC Arad sub nr.J02/319/2010, avand CUI: RO26868347, reprezentata prin administrator special Chiarello Giampietro, in calitate de **comodatar**

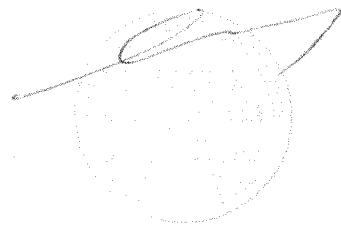
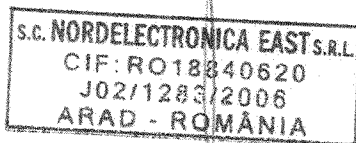
Articol unic. Prin prezentul act aditional partile isi exprima acordul in vederea prelungirii termenului contractului pe perioada **10.05.2020 pana in 30.09.2020.**

Totodata tinem sa precizam ca spatiul mai sus mentionat este inchiriat de catre SC NORDELECTRONICA EAST SRL de la SC ARATEX SRL, conform contractului de inchiriere nr.05 din data de 16.05.2012.

Prezentul contract a fost incheiat astazi 11.05.2020, in 2(doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta .

COMODANT
SC NORDELECTRONICA EAST SRL

COMODATAR
SC PROCABLE CONSULTANZA SRL



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CONFORM
CU ORIGINALUL

CAP. I. Părțile contractante

ARATEX SRL, persoană juridică cu sediul în Arad, str.Poetului numărul 1/C, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului din județul Arad, sub numărul J02/530/1997, cod unic de înregistrare 9905607 atribuit fiscal RO, contul bancar RO46BTRLRONCRT0406232501 deschis la banca Transilvania Arad, reprezentată legal prin administrator domnul ENRICO GLORIOSO, identificat cu CI seria AY nr. 2212060 eliberată de autoritățile italiene la data de 07.04.2017, numită în continuare **Locatar** (proprietar), pe de o parte,

și

ELECTROFAST SRL, persoana juridica cu sediul social in Arad, str.Poetului, nr.1/C, jud Arad inmatriculata la Oficiul Registrului Comerțului de pe langa Tribunalul Arad sub numarul J02/629/2008, Cod Unic de inregistrare RO23644914, cont bancar deschis la....., reprezentata legal prin administrator **CHIARELLO GIAMPIETRO**, numită în continuare **Locatar** (chirias), pe de altă parte, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere în următoarele condiții.

CAP. II Obiectul contractului

Art. 1 Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea suprafeței utile de 23,06 mp din totalul de 2.258,65mp din imobilul situat în Municipiul Arad, str. Poetului nr. 1/C, hala 2, jud. Arad, înscris în CF nr. 308287-C7-U2 Arad, cu nr. Cadastral 308287-C7-U2, compusa din camera birou si grup sanitar, avand parti comune intrarea, curtea, terenul construit si neconstruit, instalatia apa – canal, electricitate, cabina pompelor, post trafo, fatade, acoperis, conform planșei prezentate în Anexa nr. 1, parte integranta din contract.

Art. 2 Destinația spațiului închiriat este pentru a servi ca sediu social al Locatarului, unde va desfășura activități de: Intermedieri în comerțul cu produse diverse, cod CAEN 4619

Art. 2 Predarea-primirea spațiului se va face pe baza de proces-verbal și inventar, în care se va consemna descrierea imobilului și starea acestuia, acestea constituind anexa nr. 2 la prezentul contract.

CAP. III Durata contractului

Art. 3 Contractul de închiriere își produce efectele începând cu data de 01.10.2020 și până la data de 30.09.2021

Art. 4 Părțile contractante pot conveni prelungirea termenului de valabilitate prin semnarea unui act adițional.

CAP. IV Pretul contractului, modalitățile de plată și penalitățile

Art. 5 Prețul chiriei este de:

- **150 (osutacincizeci)euro+TVA/lună** plătit în lei la cursul BNR din ziua facturării, și se datorează începând cu data de 01.10.2020 până la data de 30.09.2021

Art. 6 Pretul chiriei se va mari cu **20€ +TVA/luna**, din ziua emiterii de către autoritățile competente a autorizației ISU pe numele Locatarului, plătit în lei la cursul BNR, din ziua facturării.

Art.7 Chiria datorată se va achita în următoarea modalitate:

- Locatarul va emite Locatarului la începutul fiecărei luni, până în data de 05, factura aferentă lunii respective;
- Locatarul va efectua plata chiriei până la data de 15 a lunii pentru luna în curs, dar nu mai înainte de primirea facturii emise de Locatar.

Art. 8 Chiria neachitată la scadență va fi de drept purtătoare de penalizări în valoare de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, fără necesitatea vreunei somații suplimentare. Penalitățile se calculează la chiria lunară scadentă, iar cuantumul acestora poate depăși valoarea chiriei restante.

Art.9 În cazul neefectuării plăților stabilite în contract în termen de 20 de zile calendaristice (de la dată scadentă), prezentul contract constituie titlu executoriu pentru recuperarea sumelor datorate iar locatarul are dreptul fără punere în întârziere și fără nici o formalitate prealabilă să declare unilateral prezentul contract de închiriere desființat și reziliat cu efect imediat.

CAP. V Utilități si alte cheltuieli locative

Art. 10 Cheltuielile locative cad în sarcina Locatarului, acestea fiind reprezentate de: costuri administrative, energie, apă-canal, etc.

Art.11 Determinarea costului utilităților se va face de către Locator prin refacturarea facturilor de energie electrică, apă-canal, gaz, etc. Părțile contractante pot conveni prin act adițional cu privire la transferul contractelor de utilități pe numele Locatarului, acesta din urmă asumându-și orice cheltuieli ar rezulta din aceste operațiuni.

Art. 12 Plata costurilor stabilite la art. 9 se va face de Locatar în termen de cel mult 10 zile de la data emiterii facturii.

CAP. VI Garanții

Art. 13 Locatarul va plăti către Locator o garanție echivalentă cu contravaloarea a două chirii lunare, adică suma de 300 (treisute) euro, echivalent în lei la cursul BNR din ziua facturării, cel mai târziu până la data de 10.10.2020.

Art. 14 Garanția locativă se va restitui de către Locator la finalizarea contractului, după ce Locatarul și-a achitat toate obligațiile din contract, și anume: după plata integrală a chiriei scadente, după prezentarea confirmărilor de stingere a obligațiilor de plată privind consumul de utilități și de servicii administrative, după executarea reparațiilor locative (dacă va fi cazul), după semnarea procesului-verbal de predare-primire privind starea spațiului închiriat la încetarea contractului și după predarea cheilor de acces la spațiile eliberate de către Locatar.

CAP. VII Obligațiile locatarului

Art. 15 Locatarul se obligă:

- a. să predea imobilul, obiect al închirierii descris la art. 1 din contract, la data semnării prezentului contract;
- b. să asigure Locatarului folosința liniștită și utilă a bunului închiriat, precum și a părților comune indicate la art. 1, pe toată perioada contractuală;
- c. să execute pe cheltuială sa reparații la acoperiș ori de câte ori este nevoie, în urma sesizării efectuate de Locatar;
- d. să își asume întreaga responsabilitate de plată a taxelor, impozitelor sau altor impuneri de natură fiscală care sunt datorate sau ar putea fi datorate în viitor pentru venitul obținut din închiriere;
- e. să asigure Locatarului următoarele utilități: energie electrică, apă și canalizare și să achite până la scadența facturile furnizorilor de utilități;
- f. să efectueze toate reparațiile necesare pentru a menține bunul închiriat în stare corespunzătoare de întreținere (reparații importante, capitale) pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite prin contract. În acest sens, după ce va fi înștiințat de către Locatar, Locatorul va începe demersurile pentru efectuarea lucrărilor care cad în sarcina sa în cel mult 3 zile de la înștiințare;
- g. să notifice Locatarul despre eventuala intenție de vânzare a bunului închiriat cu minim 60 de zile înainte și să-i acorde acestuia drept de preemțiune la cumpărarea bunului;
- h. să restituie Locatarului la încetarea contractului garanția locativă percepută, potrivit art. 13.

CAP. VIII Obligațiile locatarului

Art. 16 Locatarul se obligă:

- a. să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b. să plătească chiria, precum și celelalte costuri care cad în sarcina sa în baza prezentului contract, conform termenelor convenite;
- c. să folosească bunul închiriat cu prudență și diligență, conform destinației prevăzute în contract;
- d. să asigure paza și integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l deterioreze și să nu-l degradeze;
- e. să asigure curățenia și igienizarea periodică (zilnică și săptămânală) a spațiului, atât în interior, cât și exterior (hala, birouri, scări, spații comune, intrări, ieșiri, curte, parcare etc.);
- f. să nu depășească în exploatare portanța maximă admisă a planșelor și a pardoselilor bunului închiriat;
- g. să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile protecției mediului, PSI, ISU, igienico-sanitare, protecției muncii și ISCIR, toate costurile oricăror autorizații și avize necesare activității sale, cât și alte cheltuieli asociate acestora fiind suportate de Locatar;
- h. să nu facă nicio investiție/amenajare/modificare a bunului închiriat fără acordul prealabil scris al Locatarului și fără obținerea avizelor legale necesare. După obținerea acordului, investițiile/amenajările/modificările se vor executa exclusiv pe cheltuială Locatarului. Cu privire la regimul juridic al acestor lucrări, părțile vor conveni prin act adițional la prezentul contract;
- i. să execute și să achite reparațiile locative a caror necesitate rezulta din folosința obișnuită a bunului închiriat (reparații de întreținere curentă), precum și orice reparații necesare (chiar și cele importante, capitale) în situația în care imobilul închiriat sau părțile comune al acestuia ar suferi deteriorări/degradări

din culpa Locatarului sau a oricărei alte persoane căreia i-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun (angajați, colaboratori, invitați etc.), fără a avea dreptul de a cere reducerea sau scutirea pretului chiriei;

- j. să sesizeze Locatarului de îndată orice constatare a unor degradări /deteriorări ale imobilului, în cazul în care reparațiile acestora cad în sarcina Locatarului;
- k. să notifice în scris Locatarul cu privire la intenția de reînnoire sau neprelungire a contractului cu cel puțin 90 zile înainte de expirarea duratei de închiriere;
- l. să permită examinarea bunului de către Locatar la o perioadă de 2 luni;
- m. să își asigure bunurile folosite la desfășurarea activității, aflate în imobilul închiriat. Locatarul rămâne singur responsabil de eventualele pagube provocate apă, incendii, calamități etc.;
- n. să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a prezentului contract, în starea în care l-a primit, în măsura în care nu vor exista acte adiționale care să prevadă altfel.
- o. se obligă să radieze eventualele sedii sau puncte de lucru înregistrate la adresa imobilului, din orice registre publice, după încetarea contractului de închiriere la termen sau anticipat. În cazul în care locatarul nu-și îndeplinește această obligație, în baza acestui contract, proprietarul va face toate demersurile necesare pentru a solicita și obține radierea din orice registre a notariilor și înscrierilor referitoare la închiriere și va radia sediile sau punctele de lucru înregistrate la adresa imobilului, pe cheltuielile locatarului

CAP. IX Alte drepturi ale părților

Art. 17 Locatarul are dreptul de a examina bunul închiriat la o perioadă de 2 luni.

Art. 18 În cazul în care Locatarul nu își execută obligația de a începe demersurile pentru efectuarea lucrărilor de reparații care cad în sarcina sa în termenul de 3 zile de la învestigare, Locatarul are dreptul de a efectua aceste lucrări pe cheltuielile sale, urmând să solicite și să obțină de la locatar restituirea tuturor costurilor efectuate, doar în baza actelor justificative.

CAP. X Cesiunea contractului și subînchirierea spațiului

Art. 19 Subînchirierea totală sau parțială a bunului imobil închiriat sunt permise doar cu acordul scris al Locatarului. Cesiunea contractului unui terț este interzisă.

CAP. XI Caracterul executoriu al contractului

Art. 20 Prezentul contract, înregistrat la organul fiscal competent, reprezintă titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în cuprinsul acestuia, precum și în privința obligației exigibile de restituire a bunului închiriat.

CAP. XII Încetarea contractului

Art. 21 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a. la expirarea termenului contractual.
- b. prin acordul părților, printr-un nou contract anunțat cu cel puțin 30 de zile înainte de data ce se va stabili pentru încetarea contractului;
- c. prin denunțare unilaterală făcută de oricare dintre părți, în baza unei notificări prealabile transmise cu cel puțin 60 de zile înainte de data propusă pentru încetare, termen în care drepturile și obligațiile reciproce rămân neschimbate;
- d. prin reziliere, în următoarele condiții:
 - dacă Locatarul depășește termenul de plată a chiriei cu mai mult de 20 de zile de la scadență, de cel puțin 2 ori într-un an calendaristic, Locatarul are dreptul de a declara unilateral rezilierea contractului, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, printr-o notificare scrisă comunicată celeilalte părți, în care se va indica data încetării contractului și care se va înregistra la organul fiscal competent;
 - în cazul în care, fără justificare, una dintre părțile contractului nu își execută obligațiile prevăzute la art. 11, art. 12, art. 14 lit. b) și e), art. 15 lit. c), d), f), h), i), j) și l), art. 18, partea îndreptățită are dreptul de a declara unilateral rezilierea contractului, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, printr-o notificare scrisă comunicată celeilalte părți, în care se va indica data încetării contractului și care se va înregistra la organul fiscal competent;
- e. de drept, dacă bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite. În caz de pierdere parțială a bunului închiriat, Locatarul poate, după înprejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei.

CAP. XIII Forța majoră

Art. 22 Părțile nu răspund de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător (total sau parțial) a oricărei obligații contractuale, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită la art. 1351 alin. 2 Cod civil.

Art. 23 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice în scris celeilalte părți, în termen de 10 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor sale.

CONFORM
CU ORIGINALUL

Art. 24 Dacă în termen de 90 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP. XIV Litigii

Art. 25 Eventualele neînțelegeri apărute între părțile contractante vor fi soluționate pe cale amiabilă, în caz contrar, fiind supuse spre soluționare instanțelor judecătorești din municipiul Arad.

CAP. XV Alte clauze

Art. 26 Notificările privitoare la prezentul contract vor fi făcute în scris prin e-mail, scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresele indicate în preambulul contractului și în anexa 3, sau prin predare personală sub semnatura.

Art. 27 Prezentul contract se întregeste cu dispozițiile Codului civil din materia contractului de locațiune și poate fi modificat numai prin act adițional, semnat de ambele părți.

Art. 28 Părțile declară că fiecare clauză contractuală a fost direct negociată și că toate clauzele sunt expres acceptate.

Art. 29 Anexele 1, 2 și 3 și fac parte integrantă din acest contract.

Art. 30 Prezentul contract s-a încheiat la Arad azi, data de 01.10.2020, în trei exemplare originale.

LOCATOR
ARATEX SRL

prin administrator
Glorioso Enrico



LOCATAR
ELECTROFAST SRL

prin administrator,
Chiarello Giampietro

