

CONTRACT DE LOCATIUNE

NR. 2449 / 06.05.2026

Intre:

ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L., persoană juridică română, cu sediul social în Bld.Basarabia nr.256, Corp C1, Sector 3, înmatriculată în Registrul lui sub nr. J2017008651408, având cod unic de înregistrare RO37714360, cont bancar nr. RO32BTRLRONCRT0414912701 deschis la Banca Transilvania reprezentată prin dl.Panait Radu Alin avand functia de Presedinte Consiliu Administratie in calitate de LOCATOR, numita in continuare "LOCATORUL", pe de o parte,

si

S.C. ASTROLIFE SRL, persoană juridică română, cu sediul social în Comuna TEISANI, Sat Teisani, Str. Principala nr.292, Judetul Prahova, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr.J29/1342/2023, având cod unic de înregistrare RO21210412, cont bancar nr. RO45RZBR0000060024410506 deschis la Raiffeisen Bank S.A. Agentia Titan Mall, reprezentată prin dl. Dragos BRASOV cu functia de Administrator, in calitate de LOCATAR, numita in continuare "LOCATARUL", pe de alta parte,

LOCATORUL si LOCATARUL fiind numiti in continuare "Partea", in mod individual, respectiv, "Partile", in mod colectiv,

Avand in vedere faptul ca partile contractante au deplina capacitate juridica, iar consimtamantul lor este liber exprimat si neviciat,

s-a convenit incheierea si semnarea prezentului Contract de locatiune (denumit in continuare si «Contractul») in urmatoarele conditii:

CAP.1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.1. LOCATORUL inchiriaza LOCATARULUI, in schimbul platii chiriei mentionate la art. 3.1 de mai jos, spatiile comerciale (numite in continuare "Spatiul Inchiriat" si/sau "Imobilul Inchiriat") in suprafata totala de 330 mp, situat in exteriorul Halei Laminor, parcare situata in fata intrarii in Hala Laminor din Mun. Bucuresti, Bd. Basarabia nr. 256, Sector 3, descrise in Anexa nr.1 – Plan de Amplasament la prezentul Contract si include urmatoarele:

(i) spatiu in suprafata de 324 mp pentru amenajarea unui planetariu de tip dom geodezic de 19 m diametrul bazei cu 2 intrari de acces;

(ii) spatiu in suprafata de 6 mp pentru un chiosc cu rol de casa de bilete a planetariului LOCATARULUI si spatiu de vanzare de mici suveniruri specifice astronomiei si spatiului, situat in preajma domului mentionat la pct. (i), LOCATARUL avand dreptul de a-si deschide un punct de lucru in temeiul acestui Contract;

Art.1.2. Predarea-primirea Imobilului Inchiriat, conform Planului Initial de Amplasament, atasat prezentului Contract ca Anexa nr.1, va avea loc, pe baza de Proces-verbal semnat de ambele parti, cel mai tarziu la data de... 01.06.2026

Art.1.3. Scopul inchirierii spatiului exterior Halei Laminor (utilizat in prezent ca parcare) de catre LOCATOR il constituie desfasurarea activitatii comerciale specifice acestuia, mentionata in prezentul

Contract, respectiv, activitati de organizare spectacole de planetariu si comercializare de produse specifice si de suveniruri.

Art.1.4. LOCATARUL este responsabil in totalitate pentru activitatile de instalare/dezinstalare a echipamentelor/domurilor specifice de planetariu, pentru functionarea temporară a planetariului in parcarea din fata intrarii principale a Halei Laminor (Anexa nr.1 la prezentul Contract).

Art. 1.5. LOCATORUL are obligatia de a asigura, pe propria sa cheltuiala, finisarea Spatiului Inchiriat, atat a celui provizoriu, mentionate in Anexa nr.1, acesta urmand a fi predat LOCATARULUI in stare buna de functionare, gata de a fi utilizat, cu toate utilitatile necesare si anume 60KW - energie electrica (cablurile necesare racordului electric, contorul pasant si tabloul electric pentru circuitele interne planetariului vor fi in sarcina LOCATARULUI) , gata instalate si functionale.

Art.1.5.

LOCATARUL renunta in mod specific la orice disputa, pretentie sau plangere referitoare la faptul ca Imobilul Inchiriat nu ar fi adecvat destinatiei inchirierii, cu conditia ca LOCATORUL sa indeplineasca toate cerintele LOCATARULUI pentru a se putea efectua instalarea in Spatiul Inchiriat a infrastructurii acestuia, cerinte ce vor fi transmise LOCATORULUI cu min. 30 de zile calendaristice inainte de a se programa instalarea infrastructurilor LOCATARULUI (pentru evitarea oricarui dubiu, se vor asigura de catre LOCATOR cel putin curent electric, acces facil, acces macara de mici dimensiuni pentru ridicarea domurilor la instalare, posibilitatea de a se putea instala fizic infrastructura Organizatorului, asistenta tehnica pentru rezolvarea problemelor la instalare).

CAP. 2. VALABILITATEA CONTRACTULUI

Art. 2.1. Prezentul Contract intra in vigoare la data semnarii sale de catre reprezentantii autorizati ai Partilor si este valabil pentru o perioada de 24 luni, respectiv, de la data de 06.05.2020 si pana la data de 05.05.2028

Art. 2.2. Durata de valabilitate a prezentului Contract poate fi prelungita, in baza acordului de vointa al ambelor parti contractante, prin incheierea si semnarea unui act aditional la prezentul contract (tacita relocatiune nu poate opera) anterior expirarii duratei initiale de valabilitate mentionata la art. 2.1 de mai sus.

CAP. 3. TARIFE

Art 3.1. Chiria/Tariful lunar de inchiriere a Spatiului Inchiriatr, conform celor prevazute la art 1.1, este urmatorul:

(1) Spațiile Închiriate au o suprafață totală de 330 mp, suprafață acceptată de părți ca fiind corect determinată și care nu poate fi contestată ulterior.

(2) Chiria datorată de LOCATAR este compusă din:

a) o componentă fixă, în cuantum de 2 EUR/mp/lună, aplicată la întreaga suprafață a Spațiilor Închiriate, rezultând o chirie fixă totală de 660 EUR/lună;

și

b) o componentă variabilă, reprezentând 5% din totalul încasărilor lunare realizate de LOCATAR din exploatarea Spațiilor Închiriate, fără TVA.

(3) În sensul prezentului contract, „încasări” reprezintă toate sumele efectiv încasate de LOCATAR, indiferent de modalitatea de plată (numerar, card, transfer bancar sau orice alte mijloace), rezultate direct sau indirect din utilizarea Spațiilor Închiriate, fără a include TVA și fără a permite deducerea cheltuielilor de orice natură.

(4) Componenta fixă a chiriei se plătește în lei, la cursul de schimb comunicat de BNR din ziua facturării, și este datorată independent de veniturile realizate de LOCATAR, nefiind supusă compensării cu componenta variabilă sau cu orice alte sume datorate de LOCATOR.

(5) LOCATARUL are obligația de a transmite LOCATORULUI, până cel târziu la data de 10 a fiecărei luni, un raport complet și corect al încasărilor aferente lunii precedente, însoțit de documente justificative (inclusiv, dar fără a se limita la, rapoarte POS, extrase bancare, registru de casă).

(6) Componenta variabilă a chiriei se calculează pe baza raportului prevăzut la alin. (5) și se achită în termen de 10 zile de la data transmiterii acestuia.

(7) LOCATORUL are dreptul de a verifica, oricând pe durata contractului, corectitudinea încasărilor declarate, inclusiv prin solicitarea de documente financiar-contabile suplimentare sau acces la evidențele relevante ale LOCATARULUI.

(8) Orice sumă nedeclarată sau declarată eronat de LOCATAR va fi datorată integral LOCATORULUI, împreună cu penalități de întârziere de 0,1%/zi, calculate de la data la care suma trebuia declarată și achitată. În cazul constatării unor diferențe între încasările reale și cele declarate, LOCATORUL are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, fără punere în întârziere.

Art. 3.2 Chiria mentionata la art. 3.1 de mai sus include, fara alte costuri suplimentare in sarcina LOCATARULUI, urmatoarele facilitati si servicii asigurate/furnizate de LOCATOR: alimentare cu curent electric 60KW.

Art 3.3. Utilitatile aferente Spatiului Inchiriat, adica consumul de curent electric pentru alimentarea infrastructurii LOCATARULUI ce va fi inregistrat in baza instalarii de catre LOCATOR a unui contor pasant se vor calcula in functie de consum si se vor achita de catre LOCATAR in maxim 5 zile de la primirea facturii emise in acest sens de catre LOCATOR.

Art 3.4. Constructia/amenajarea de standuri persoanlitate poate fi executata de catre firme terte numai daca acestea sunt firme autorizate de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. sa desfasoare aceasta activitate in cadrul Halei Laminor.

CAP. 4. CONDITII - MODALITATI DE PLATA

Art. 4.1. LOCATARUL beneficiaza de un termen de gratie de ^{până la semnare} ~~30~~ zile de la data semnării prezentului Contract, în care nu datorează LOCATORULUI niciun fel de plată cu titlu de chirie și/sau utilități, necesar în vederea instalării și punerii în funcțiune a infrastructurii de planetariu a acestuia.

Art. 4.2. Începând cu data de ^{semnare PV instalare} ~~instalare~~ plata chiriei datorate de LOCATAR și mentionata la art. 3.1. și 3.5 de mai sus, se va face de către LOCATAR pe baza facturii emise în acest

scop de LOCATORUL ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. Termenul de plata a chiriei este de **30 de zile calendaristice de la data emiterii si comunicarii de catre LOCATOR a facturii corespunzatoare**. Factura aferenta chiriei se emite de catre LOCATOR, in luna urmatoare celei pentru care se datoreaza plata.

Art. 4.3. Neplata integrala si in termenul prevazut la art. 4.1. a facturii de chirie de catre LOCATAR are drept consecinta obligarea LOCATARULUI la plata catre LOCATOR a unei penalitati in cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de intarziere aplicata la sumele restante facturate de LOCATOR si neplatite de LOCATAR Organizator in termenul de plata contractual convenit.

Art. 4.3. Plata sumelor datorate de catre LOCATAR potrivit prezentului Contract, se face prin virament bancar in contul LOCATORULUI ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. nr. RO32BTRLRONCRT0414912701, deschis la Banca Transilvania.

Art. 4.4. Plata se face in lei, pe baza facturii emise de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L., la cursul de schimb valutar LEU/EURO comunicat de BNR valabil in ziua emiterii facturii.

Art. 4.5. Plata eventualelor serviciiile suplimentare comandate de LOCATAR si care nu sunt incluse in costul chiriei in sensul art. 3.2 de mai sus si pe care ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. le confirma in scris ca fiind posibil de realizat, se va face in termenele mentionate in facturile emise de catre ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L..

Neplata integrala si in termenele prevazute in facturile ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. a serviciilor comandate suplimentar si confirmate in scris ca posibil de executat/ prestat din partea ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L., determina neprestarea acestora.

CAP. 5. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 5.1. OBLIGATIILE LOCATORULUI ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L.

5.1.1. Sa asigure LOCATARULUI folosinta continua, netulburata si neingradita in niciun fel a Spatiului Inchiriat si a spatiilor comune din Hala Laminor pe intreaga durata de valabilitate a prezentului Contract, mentionata la art. 2.1 – 2.2 de mai sus.

5.1.2 LOCATORUL declara si garanteaza ca:

(i) este proprietarul Halei Laminor si a Spatiului Inchiriat, precum si al terenului pe care sunt edificate acestea,

(ii) ca nu exista litigii legate de acestea si nici nu are cunostinta despre iminenta si/sau posibilitatea aparitiei unor litigii in legatura cu acestea si/sau cu proprietatea asupra lor,

(iii) ca nu a inchiriat Spatiul Inchiriat in favoarea unui tert, ca nu i-a promis inchirierea si ca nici nu o va face pe intreaga durata de valabilitate a Contractului,

(iv) ca este pe deplin autorizat sa semneze prezentul Contract si sa-si asume drepturile si obligatiile rezultate din acesta,

(v) ca nu exista si nici nu are cunostinta despre nicio imprejurare sau motiv care ar impiedica semnarea prezentului Contract,

(vi) prezentul Contract si toate clauzele sale au fost negociate de Parti in mod liber si sunt rezultatul acordului lor de vointa liber si neviciat.

Documentele se fac dovada dreptului de proprietate al LOCATORULUI asupra terenului si a constructiei, inclusiv asupra Spatiului Inchiriat, sunt atasate prezentului Contract ca Anexa nr.2.

5.1.3 Sa predea LOCATARULUI, cel tarziu la data de pe baza de proces verbal de predare-primire, Spatiul Inchiriat finisat in stare corespunzatoare scopului pentru care a fost contractat, curat, liber de sarcini si cu asigurarea liberei folosinte

Predarea - primirea Spatiului Inchiriat se va consemna in procesul- verbal de predare- primire care va fi incheiat, datat si stampilat de partile contractante in 2 exemplare originale, mentionandu-se starea fizica a imobilului, dotarile si utilitatile de care acesta beneficiaza in momentul predarii-primirii; dupa primirea in folosinta a bunului imobil, LOCATARUL nu poate formula obiectii cu privire la starea bunului imobil inchiriat.

5.1.4. Sa asigure prestarea serviciilor incluse in tariful de chirie, conform celor prevazute la art. 3.2. de mai sus, precum si accesul facil al publicului pentru a beneficia de serviciile LOCATARULUI si si accesul LOCATARULUI, personalului si partenerilor contractuali ai acestuia pentru instalarea infrastructurii specifice de planetariu .

5.1.5. Sa execute, daca va fi cazul, contra cost, si in limita posibilitatilor, servicii suplimentare (inclusiv, constructia si amenajarea de standuri) si alte servicii, in baza comenzilor scrise ale LOCATARULUI ce trebuie remise ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. cu cel putin 15 zile inainte de momentul efectuarii acestora.

5.1.6. Receptia serviciilor suplimentare, daca va fi cazul, se va face in baza unui Proces Verbal de receptie servicii incheiat intre LOCATAR si reprezentantii ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L.. Eventualele neconformitati sau deficiente/ lipsuri vor fi precizate in Procesul Verbal incheiat in acest sens. Semnarea Procesului Verbal fara obiectii de catre LOCATAR implica acceptarea totala si irevocabila a serviciilor prestate din punct de vedere cantitativ, calitativ si al eventualelor vicii aparente.

5.1.7. Constructia/amenajarea de standuri personalizate, daca LOCATARUL le va solicita, poate fi executata de catre firme terte numai daca acestea sunt firme autorizate de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. sa desfasoare activitati in exteriorul/interiorul Halei Laminor si sub conditia achitarii tarifului de autorizare pentru constructie standuri.

5.1.8. Sa permita in mod continuu accesul personalului si partenerilor/furnizorilor LOCATARULUI, precum si si publicului/clientilor acestuia in Spatiul Inchiriat pe perioada inchirierii. Pentru evitarea oricarui dubiu, angajatii si partenerii/furnizorii LOCATARULUI vor avea acces in Spatiul Inchiriat si in afara programului de lucru al Halei Laminor, iar programul de lucru cu publicul/clientii LOCATARULUI si, implicit, dreptul de acces al acestora va fi de cel putin 14 ore pe zi (respectiv, accesul clientilor va fi permis cel putin intervalul orar 8.00 – 22.00).

5.1.9. Accesul pietonal al vizitatorilor in cadrul Spatiul Inchiriat LOCATARULUI de catre LOCATOR in se va efectua liber fara alte taxe percepute de LOCATOR.

5.1.10. Sa permita accesul auto in cadrul locatiei, conform conventiei partilor si tinand cont de cele ce urmeaza:

5.1.10.1. Pe perioada de desfasurare efectiva a contractului, cu exceptia situatiilor agreate de Parti ca fiind necesare pentru a se opera/ instala/dezinstala infrastructura LOCATARULUI, in intervalul orar agreat de parti prin notificare de catre LOCATAR si confirmare de catre LOCATOR, autoturismele LOCATARULUI si ale partenerilor/furnizorilor acestuia nu pot patrunde in spatiul inchiriat, acestea urmand sa fie parcate in spatiile special destinate.

- 5.1.11.** Sa emita facturi pentru chiria Spatiului si, daca va fi cazul, pentru toate serviciile suplimentare comandate de ORGANIZATOR si confirmate ca posibil de executat de catre ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. .
- 5.1.12.** Sa actioneze cu buna credinta la indeplinirea obligatiilor asumate prin contract.
- 5.1.13.** Sa asigure accesul neingradit in timpul programului agreat sau exceptional prin notificare si confirmare, personalului LOCATARULUI respectiv publicului/clientilor/furnizorilor acestuia.
- 5.1.14.** Sa asigure alimentarea permanenta cu energie electrica a infrastructurii LOCATARULUI.
- 5.1.15.** Sa asigure posibilitatea instalarii de acces internet de mare viteza prin fibra optica la Spatiul Inchiriat.
- 5.1.16.** Sa sustina activitatea LOCATARULUI prin serviciile sale de marketing si publicitate online sau offline, respectiv prin organizarea de evenimente sau prezentarea planetariului si a infrastructurii unice in Romania in cadrul evenimentelor organizate de LOCATOR
- 5.1.17.** Sa permita LOCATARULUI instalarea de indicatoare si semnalistica specifica evenimentelor si activitatilor de spectacole pentru a ghida publicul catre zonele in care LOCATARUL isi desfasoara activitatile de planetariu.
- 5.1.18.** Sa promoveze in limita posibilitatilor planetariul LOCATARULUI si activitatile din planetariu la publicul larg dar mai ales in randul elevilor si al scolilor din Bucuresti si din tara.
- 5.1.19.** Sa participe alaturi de LOCATAR in limita posibilitatilor la evenimente comune organizate impreuna, special pentru a promova activitatile de planetariu sau din planetariu, de ex. spectacole de teatru, live performance, concerte live, prezentari, seminarii, activitati culturale, educationale, stiintifice, de edutainment etc..
- 5.1.20.** Sa asigure alimentarea cu curent electric necesar functionarii planetariului si a echipamentelor ce functioneaza in planetariu in cadrul Spatiului Inchiriat in conditii optime, fara variatii de tensiune, iar in cazul aparitiei unor variatii de tensiune care vor periclita buna functionare sau vor determina defectarea echipamentelor LOCATARULUI sa-l despagubeasca pe acesta cu suma necesara pentru achizitionarea unor noi echipamente similare cu cele deteriorate.
- 5.1.21.** Sa permita LOCATARULUI accesul nerestricționat in vederea demontarii si remontarii planetariului pe pozitie mentionata in Anexa nr, 1, astfel incat aceasta mutare sa se efectueze in cele mai bune conditii si cu maxima operativitate.
- 5.1.22.** Sa permita LOCATARULUI, in vederea instalarii planetariului si a domului expozitional accesul unei macarale de mici dimensiuni (pana la 2 tone) care va permite asamblarea scheletului domurilor geodezice de catre echipa de instalare.

Art. 5.2. OBLIGATIILE LOCATARULUI

5.2.1. Sa preia prin proces verbal, Spatiul Inchiriat cu dotarile si bunurile ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. si sa le predea in aceeasi stare, fiind considerat ca le-a primit in stare buna, la expirarea perioadei de inchiriere sau la incetarea prezentului Contract din orice alt motiv In cazul in care cu ocazia predarii Spatiului, a bunurilor, dotarilor si amenajarilor, ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. constata deteriorari si/sau pierderi, acestea vor fi mentionate in Procesul Verbal semnat de ambele parti si ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. va emite catre LOCATAR factura pentru pagubele/daunele produse, LOCATARUL obligandu-se sa achite factura pentru acestea in termenul ~~mentionat in facturile emise de catre ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L.~~ Neplata in termenul prevazut a facturii obliga LOCATARUL la plata catre LOCATOR a unei penalitati in valoare de 0.1%/zi din valoarea pagubelor ce vor evaluate de catre o societate specializata in acest sens.

5.2.2. Sa preia prin Proces Verbal eventualele bunuri si servicii comandate si prestate in conditiile prevazute la art. 5.1.5 de mai sus.

5.2.3. In cazul in care LOCATARUL nu elibereaza Spatiul in termen de cel mult 30 zile calendaristice de la data incetarii in orice modalitate a prezentului Contract, LOCATARUL se obliga sa achite LOCATORULUI o penalitate de 0.1%/zi din valoarea lunara a chiriei mentionate (fixa + variabila) la art. 3.1 pct. (i) de mai sus pentru Spatiul neeliberat.

5.2.4. Sa utilizeze Spatiul inchiriat numai pentru scopul declarat, respectiv, pentru activitati de astronomie (spectacole de planetariu, cursuri si demonstratii specifice) si comercializare cu amanuntul a produselor specializate in astronomie si conexe (si a evenimentelor conexe acestuia) si sa nu realizeze alte activitati in cadrul spatiului inchiriat fara acordul scris prealabil al LOCATORULUI.

5.2.5. Sa respecte programul de acces in Hala Laminor mentionat: 8:00-22:00 cu exceptia situatiilor notificate LOCATORULUI cand programul va fi prelungit.

5.2.6. Sa includa sub forma de Anexa 4, planurile de amplasare a domurilor de proiectie si a chioscului pentru vanzarea de bilete si de vanzare a telescoapelor si echipamentelor de astronomie sau legate de astronomie spre a fi avizate de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L.

5.2.7. Sa achite integral si in termen toate obligatiile de plata stipulate in contract si/sau in facturile emise de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L in temeiul prezentului Contract.

5.2.8. LOCATARUL si/sau partenerii sai au obligatia sa pastreze integritatea spatiilor, a dotarilor si amenajarilor, a bunurilor ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L..

5.2.9 .Sa nu depaseasca suprafata contractata fara a notifica LOCATORUL si actualiza in cadrul contractului, suprafata totala inchiriata.

5.2.10. In cazul in care LOCATARUL solicita in scris inchirierea unei suprafete suplimentare in cadrul Halei Laminor, atunci cand exista acordul ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L., LOCATARUL va achita ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. pentru suprafata suplimentara inchiriata o chirie de 2 EURO/mp/luna (TVA inclus) + 5% din incasari conform Cap.3, calculata pentru intreaga perioada de inchiriere pentru suprafata depasita/ suplimentara.

Tariful de 2 EURO/mp/luna (fara TVA) + 5% din incasari include toate serviciile mentionate la art. 3.2 de mai sus.

5.2.11. In situatii de urgenta (de exemplu: incendiu, inundatie, scapari de gaze), in vederea interventiei operative si a limitarii pagubelor, personalul ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L., asistat de reprezentantul LOCATARULUI si, dupa caz, de reprezentantul ISU (pompiierilor) si/sau reprezentantul firmei de paza/ politiei, poate intra in Spatiul Inchiriat, intocmind in acest sens un proces verbal semnat de persoanele participante.

5.2.12. Fumatul, focul deschis si orice tip de spectacol de artificii (inclusiv artificii reci pentru interior, efecte pirotehnice) in cadrul spatiilor inchiriate **SUNT INTERZISE**, LOCATARUL obligandu-se sa respecte aceasta prevedere.

5.2.13. Se obliga sa se alinieze si sa respecte cerintele reprezentantului ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. in ceea ce priveste volumul si intensitatea muzicii difuzate si raspunde in mod exclusiv in fata autoritatilor abilitate pentru nerespectarea cerintelor legale.

5.2.14. LOCATARUL se obliga sa foloseasca, daca va fi cazul, echipamente de emisie si receptie conforme cu reglementarile in vigoare, urmand ca in caz contrar sa suporte toate consecintele legale.

5.2.15. Sa nu execute lucrari de modificare si intretinere a instalatiilor din cadrul spatiului inchiriat fara acordul scris al ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L..

5.2.16. Sa obtina si sa achite toate remuneratiile datorate organelor de gestiune colectiva a drepturilor de autor, in conformitate cu dispozitiile Legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor si drepturile conexe, cu toate completarile si modificarile ulterioare si sa plateasca toate taxele si impozitele datorate catre stat, fiind singurul raspunzator de indeplinirea acestora.

5.2.17. Sa obtina pe cheltuiala sa toate autorizatiile si avizele necesare organizarii spectacolelor de planetariu, fiind singurul raspunzator de nerespectarea legislatiei in vigoare. LOCATARUL declara in mod expres ca a luat la cunostinta de situatia juridica si de fapt a imobilului in interiorul careia se afla Spatiul Inchiriat, astfel cum i-a fost prezentata de catre LOCATOR. LOCATORUL confirma ca a adus la cunostinta Organizatorului situatia juridica actuala a Imobilului Inchiriat, statusul documentatiei tehnice, precum si al oricaror alte documente existente la momentul semnarii contractului si declara si garanteaza ca situatia juridica a Imobilului Inchiriat nu impiedica si nu va impiedica in niciun fel desfasurarea Contractului. Pentru evitarea oricarui dubiu, Partile convin in mod expres ca situatiile de schimbare ale managementului, guvernului, primarului sau echipei acestuia, respectiv a strategiei ALGORITHM COMSTRUCTII S3 SRL, nu sunt motive de incetare a prezentului Contract si nici nu vor determina, in viitor, incetarea acestuia.. LOCATARUL isi asuma semnarea contractului in conditiile anterior mentionate.

5.2.18. Sa raspunda in conditiile Codului Civil pentru prejudiciile cauzate ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. prin fapta proprie, a prepusilor acestuia, si de mijloacele de transport si bunurile proprii ale acestora, daca se afla in timpul programului de lucru.

5.2.19. Sa respecte regulile stabilite de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. privind accesul si circulatia auto, respectarea semnelor de circulatie si a limitei de viteza de max. 15 km/h in spatiul inchiriat si sa respecte regulile de acces ale ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. cu privire la accesul auto numai in parcarile auto stabilite.

5.2.20. Sa respecte Conditiiile Generale, Tehnice si de Participare la activitati in cadrul spatiului inchiriat in masura in care ii vor fi puse la dispozitie de catre LOCATOR, precum si normele sanitare, de prevenire si stingere a incendiilor, normele de protectie a muncii, protectia mediului inconjurator, precum si toate celelalte reglementari legale aplicabile activitatii sale specifice, fiind direct raspunzator de nerespectarea acestora.

5.2.21. LOCATARUL se obliga sa respecte legislatia in domeniul protectiei mediului, obligatia colectarii si evacuarii deeurilor (ambalaje, substante periculoase, benzina, motorina, uleiuri etc.) din cadrul Spatiului Inchiriat si sa predea spatiul curat, in caz contrar obligandu-se sa suporte contravaloarea acestui serviciu.

5.2.22. LOCATARUL se obliga sa respecte prevederile anexei nr. 1 referitoare la legislatia in domeniul protectiei mediului.

5.2.23. Sa asigure, in baza unei notificari prealabile, transmise LOCATARULUI cu cel putin 2 zile calendaristice in avans, accesul conducerii executive S.A. ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. (max.10 persoane), in Spatiul Inchiriat, in vederea inspectarii acestuia, pe intreaga perioada de inchiriere a Spatiului ce face obiectul prezentului contract.

5.2.23. Sa remita ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L. pana la data punerii in functiune a planetariului, modelul - exemplarele martor ale invitatiilor/ecusoanelor/bilete de intrare realizate de ORGANIZATOR.

5.2.24. LOCATARUL se obliga sa puna la dispozitia Algorithm Constructii S3, fara costuri, un numar de invitatii agreate de comun acord pentru protocolul Algorithm Constructii S3 la evenimentele organizate de LOCATAR in cadrul Halei Laminor.

CAP. 6. CESIUNEA

Art. 6.1. Cesionarea totala sau partiala a Contractului unui tert de catre una din Parti fara acordul scris al celeilalte Parti este interzisa. Nerespectarea acestei prevederi are drept consecinta rezilierea imediata a contractului cu plata de daune-interese catre Partea afectata.

CAP. 7. FORTA MAJORA

Art. 7.1. Forta majora convenita ca fiind acel eveniment imprezibil si de neinlaturat, dupa incheierea contractului si care impiedica partea sau partile sa-si indeplineasca obligatiile asumate prin contract, exonereaza de raspundere partea care o invoca in conditiile legii. Cazul de forta majora se va comunica de partea interesata in termen de 5 zile de la aparitia sa si va fi confirmat prin documente oficiale autentificate de Camera de Comert si Industrie a Romaniei.

Art. 7.2. Incetarea evenimentelor de forta majora, confirmata de Camera de Comert si Industrie a Romaniei va fi comunicata imediat partii interesate;

Art. 7.3. Partile se obliga sa depuna toate diligentele pentru limitarea in timp a efectelor fortei majore.

CAP. 8. LITIGII

Art. 8.1. Orice litigiu decurgand din sau in legatura cu acest contract, inclusiv referitor la incheierea, executarea ori desfiintarea lui, se va solutiona de catre instantele de judecata competente conform Codului de procedura civila

CAP. 9. COMUNICARE DOCUMENTE

Art. 9.1. Partile convin ca orice corespondenta in legatura cu obiectul Contractului, executarea acestuia sau referitoare la procedura amiabila de solutionare a litigiilor, va fi adresata in scris celeilalte Parti la adresele din preambulul prezentului contract.

Art. 9.2. Orice document comunicat pe aceasta cale, inclusiv comunicariile fax si e-mail, vor fi acceptate de catre Parti si recunoscute, fara nicio opozitie, ca documente oficiale.

Art. 9.3. Partile vor putea numi reprezentanti in ceea ce priveste derularea relatiilor contractuale decurgand din executarea prezentului contract, sub rezerva informarii celeilalte Parti, in scris. La data semnarii prezentului Contract, persoanele de contact desemnate de catre Parti in legatura cu executarea prezentului Contract diind urmatoarele:

(i) pentru LOCATOR:

Dl.BRASOV Octavian Dragos.

E-mail: office@telescoape.ro

(ii) pentru LOCATAR:

Dl. Panait Alin

E-mail: office@acs3.ro

CAP. 10. CONFIDENTIALITATE

Art. 10.1.Fiecare Parte se obliga sa nu divulge prin niciun mijloc informatii in legatura cu cealalta Parte de care a luat cunostinta pe parcursul negocierii, incheierii sau executarii prezentului contract. Fae exceptie de la prevederile acestui articol informatiile unei parti, care sunt publice sau cele pentru care s-a primit incuviintare, in prealabil si in scris, pentru utilizarea lor de catre cealalta Parte.

Art. 10.2.Clauza este valabila din momentul semnarii contractului de catre Parti si produce efecte, pe perioada nedeterminata, si dupa incetarea Contractului din orice motive.

Art.10.3.Nerespectarea prezentei clauze din culpa uneia dintre Parti atrage raspunderea patrimoniala a acesteia. Daunele-interese se var stabili in conformitate cu prevederile legale.

In conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local al Sectorului 3 al Municipiului Bucuresti, nr.121 din data de 28.03.2018, privind imbunatatirea actului de transparenta institutionala in intreprinderile publice Partile convin asupra dreptului reciproc de a face publice clauzele prezentului contract prin publicarea acestora pe site-ul propriu si implicit de a prelucra datele cu caracter personal in raport cu obligatiile contractuale si ale Regulamentului U.E. 679/2016.

Cap. 11. CLAUZA PENALA

Art. 11.1. În cazul neîndeplinirii sau îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor de plată de către LOCATAR, acesta datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,1%/zi din sumele restante, calculate de la data scadenței până la plata integrală.

Art. 11.2. În cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către oricare dintre Părți, Partea în culpă răspunde în condițiile dreptului comun, fără a putea fi solicitate despăgubiri pentru profit nerealizat, pierderi de oportunitate sau alte beneficii viitoare.

Art. 11.3. Aplicarea penalităților nu înlătură dreptul Părții prejudiciate de a solicita rezilierea Contractului în condițiile prevăzute la Cap. 12.

CAP.12. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 12.1. Prezentul Contract încetează de drept, fără altă formalitate și fără intervenția instanței, în următoarele situații:

12.1.1. La expirarea duratei pentru care a fost încheiat, în absența prelungirii prin acordul scris al Părților;

12.1.2. Prin acordul scris al ambelor Părți;

12.1.3. În caz de forță majoră, dacă durata sau efectele acesteia depășesc 90 de zile și Părțile constată imposibilitatea continuării Contractului;

12.1.4. Prin reziliere, în cazul în care una dintre Părți nu își execută obligațiile contractuale esențiale, după notificarea prealabilă a celeilalte Părți și acordarea unui termen de remediere de 10 zile calendaristice;

12.1.5. LOCATORUL are dreptul de a rezilia Contractul în cazul în care constată că avizele, autorizațiile sau informațiile furnizate de LOCATAR sunt false, inexacte sau incomplete și au determinat încheierea Contractului, eventualele sume achitate în avans urmând a fi reținute cu titlu de despăgubire pentru prejudiciul cauzat;

12.1.6. Oricare dintre Părți poate denunța unilateral prezentul Contract, prin notificare scrisă transmisă celeilalte Părți, cu un preaviz de minimum 45 de zile calendaristice.

Încetarea Contractului în condițiile prezentului articol nu dă dreptul niciuneia dintre Părți la solicitarea de despăgubiri, fiecare Parte urmând a-și suporta propriile pierderi.

Art. 12.2. Încetarea Contractului, indiferent de modalitate, nu afectează obligațiile de plată scadente până la data încetării.

Art. 12.2. Incetarea Contractului, in oricare modalitate, nu stinge obligatia de plata ajunsa la scadenta.

Cap.13. DECLARATII

Art. 13.1. LOCATARUL declară pe propria răspundere că, pe întreaga durată a prezentului Contract, îndeplinește și va respecta toate cerințele legale aplicabile activității desfășurate în Spatiul Închiriat, inclusiv, dar fără a se limita la:

- a) normele igienico-sanitare și de sănătate publică;
- b) cerințele privind prevenirea și stingerea incendiilor (PSI);
- c) legislația privind protecția mediului;
- d) normele de securitate și sănătate în muncă;
- e) reglementările privind protecția consumatorului;
- f) normele privind calitatea produselor și serviciilor oferite;
- g) obligația de a utiliza personal calificat, în conformitate cu prevederile legale.

LOCATARUL este unic responsabil pentru obținerea, menținerea și respectarea tuturor autorizațiilor, avizelor și licențelor necesare desfășurării activității sale, precum și pentru orice sancțiuni sau prejudicii rezultate din nerespectarea acestora.

LOCATORUL nu poate fi ținut răspunzător pentru neîndeplinirea obligațiilor legale ale LOCATARULUI.

Art. 13.2. Părțile se obligă să respecte normele de conviețuire socială, ordine și liniște publică, precum și toate dispozițiile legale aplicabile pe durata derulării prezentului Contract

CAP. 14. ALTE CLAUCZE

Art.14.1. ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL nu raspunde de paza in interiorul Spatiului Inchiriat pe perioada de inchiriere, de paza si securitatea bunurilor LOCATARULUI, prepusilor acestuia si clientilor acestora sau de pierderea acestora din orice motiv, produse in interiorul Spatiului Inchiriat. LOCATARUL are obligatia sa ia toate masurile necesare pentru asigurarea pazei in interiorul Spatiului

inchiriat.ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL recomanda ORGANIZATORULUI si prepusilor acestuia, inclusiv expozantilor asigurarea bunurilor la o societate de profil.

Art.14.2. Pentru orice fel de accident de munca produs in spatiul pus la dispozitia si pe teritoriul Halei Laminor, pe intreaga perioada de valabilitate a contractului, Partile se obliga sa anunte de indata Inspectoratul Teritorial de Munca al Municipiului Bucuresti, precum si cealalta Parte.

Art.14.3. Nefolosirea Spatiului Inchiriat de catre LOCATAR, conform obiectului contractului, respectiv organizarea de activitati recreative (spectacole de planetariu) si de tip edutainment,cursuri, instruire, demonstratii specifice, expunerea si depozitarea de echipamente de astronomie/optica, precum si comercializarea de produse legate de astronomie, spatiu, suveniruri, instrumente astronomice, optice, binocluri, microscopae si accesoriile acestora, etc., desi a fost somat in scris de catre ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL, are drept consecinta rezilierea de drept a contractului, fara somatie si fara interventia altui organ si fara posibilitatea acestuia de a solicita restituirea sumelor platite si care se retin cu titlu de despagubire de catre ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL; De asemenea, in cazul in care se constata ca activitatea desfasurata de LOCATAR contravine legislatiei romane, ordinii publice sau incalca bunele moravuri si/sau ca actiunile desfasurate de LOCATAR si/sau de prepusii acestuia aduc prejudicii imaginii ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL, contractul se reziliaza de drept, fara nicio formalitate si fara interventia altui organ.

Art. 14.4 In mod exceptional, cu notificarea prealabila in scris a LOCATARULUI, sunt permise, pentru perioade limitate, interferente sonore legate de activitatile de repetitii sau desfasurare efectiva de concerte organizate in interiorul sau in perimetrul Halei Laminor, ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL declarand pe proprie raspundere ca pe perioada de functionare a planetariului vor fi evitate pe cat posibil astfel de activitati care sa perturbe activitatea LOCATARULUI si spectacolele organizate de acesta si, in cazul in care astfel de activitati se vor organiza totusi, va lua toate masurile necesare pentru a reduce la maximum poluarea fonica.

Art.14.5. Orice pagube determinate de incendii sau alte cauze distructive se suporta in exclusivitate de cel din vina caruia s-au produs.

Art.14.6. Nu este permisa lipirea sau amplasarea de afise, postere, panouri, mesh-uri in cadrul spatiul inchiriat decat in locurile special amenajate, specificate de catre personalul ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL si cu respectarea prevederilor legale de catre LOCATAR.

Art 14.7. Orice modificari sau completari ale prevederilor prezentului contract sunt valabile numai cu acordul scris al ambelor Parti si vor fi cuprinse intr-un act aditional, parte integranta la prezentul Contract.

Art.14.8. ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL este exonerat de orice raspundere in cazul eventualelor intreruperi de curent electric, pentru furnizarea energiei termice, apa, WI-FI din motive ce tin exclusiv de furnizorii acestor utilitati. In calitatea sa de proprietar al Spatiului Inchiriat, LOCATORUL are obligatia de a lua toate masurile necesare pentru a restabili furnizarea utilitatilor in cel mai scurt timp posibil de la data intreruperii acestora.

Art.14.9. LOCATARUL acorda ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL dreptul de a efectua fotografii/filmari cu ocazia evenimentelor organizate de LOCATAR, in scop informational si/ sau pentru arhiva ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL si pentru prezentarea acestora pe site-urile ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL. ~~Includerea in imaginile foto/video a unor terti (cum ar fi clientii LOCATARULUI) este posibila numai~~ acceptul persoanelor respective, in caz contrar LOCATORUL fiind unicul raspunzator pentru prejudiciile cauzate tertilor.

Art.14.10. LOCATARUL poate pune la dispozitia ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL, dupa finalul evenimentelor organizate de acesta , fotografii realizate in timpul expozitiei si pe toata perioada de inchiriere, acestea putand fi folosite de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL pentru promovare si informare pe site-ul ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL si in campaniile de promovare, precum si in portofoliul evenimentelor organizate in aceasta locatie.

Art.14.11.Toate relatiile rezultate din prezentul contract privesc ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL si LOCATARUL.

Art.14.12. LOCATARUL nu va scrie materiale publiciste negative la adresa ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL, la adresa targurilor organizate, la adresa Camerei de Comert si Industrie a Romaniei si a Camerelor de Comert si Industrie Teritoriale. La randul sau, ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL nu va scrie materiale publiciste negative adresa LOCATARULUI.

Art. 14.13. Prezentul Contract, impreuna cu modificarile sale, reprezinta vointa Partilor si inlatura orice alta intelegere orala sau scrisa dintre acestea, anterioara incheierii lui.

Art.14.14. Ambele Parti declara si garanteaza ca au deplina competenta de a semna prezentul Contractsi de a executa obligatiile ce le revin din acesta.

Documentele prezentului Contract, ce fac parte integranta din acestea, sunt urmatoarele:

- Anexa nr. 1 – Planul de Amplasament
- Anexa nr. 2 – Documentele ce fac dovada dreptului de proprietate al LOCATORULUI asupra Spatiilor Inchiriate
- Alte anexe
-

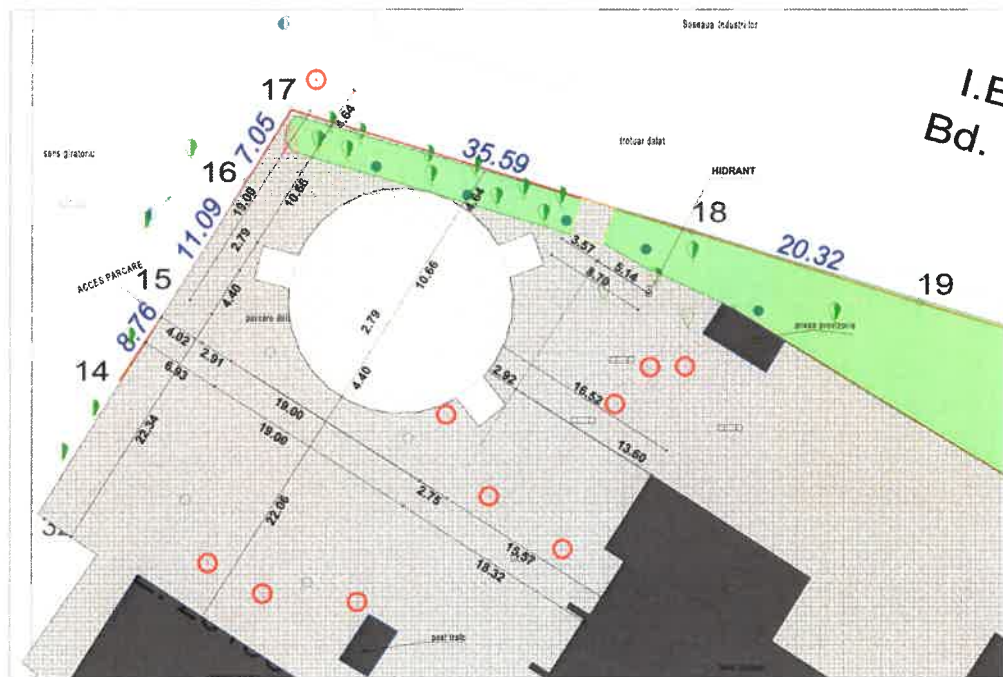
Incheiat la Bucuresti in limba romana, astazi, 06.05.2026 in doua exemplare originale, cate un exemplar pentru fiecare parte contractanta.

LOCATOR

LOCATAR

Anexa nr. 1 – Planul Amplasamentului

Spatiul pentru amplasarea domului planetariului se afla in parcarea din fata intrarii principale in Hala LAMINOR. Locatia exacta a Spatiului Inchiriat, pus in mod permanent la dispozitia LOCATARULUI, va fi reprezentat in schita/planul de amplasament parte a prezentei Anexe nr. 1 prin detalierea amprentei pe sol a domului planetariului.



Alcătuiri constructive :

- Membrana învelitoare are clasa de reacție la foc:

Conform raportului nr. 14557C, Clasificarea reacției la foc, (Raport pus la dispoziție de proprietarul domului, și atașat prezentei documentații)

Membrana PVC este încadrată în clasa de reacție la foc B S1 d0

- Cortul are suprafața de 311,08 mp

Structura de rezistență a cortului este realizată din țevă oțel S235JR

Căi de evacuare:

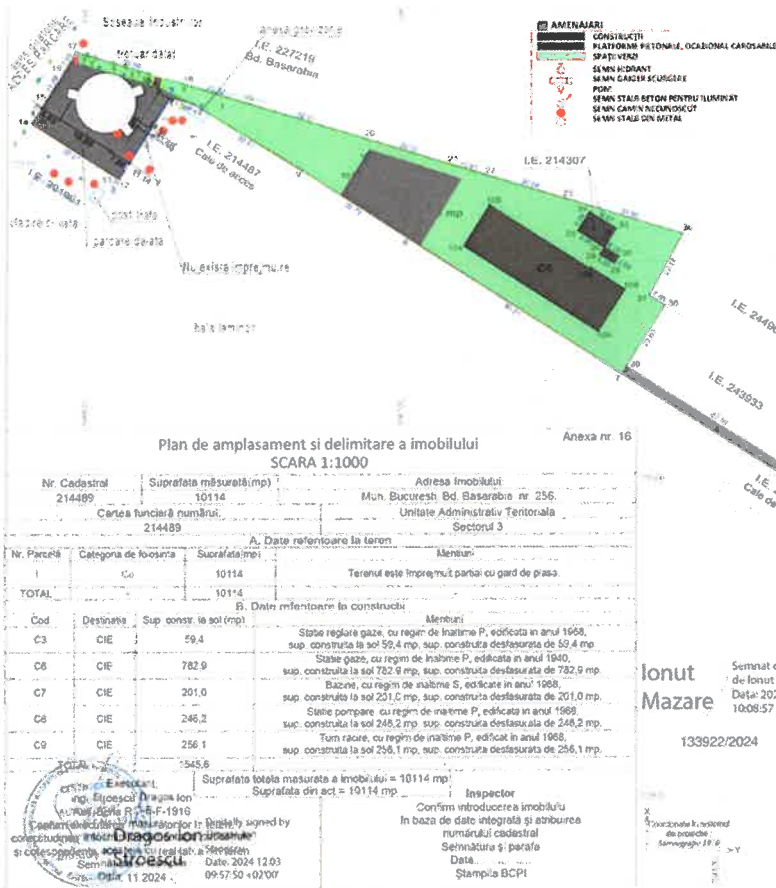
- Lungimea maximă a căii de evacuare este 15,85 m

- Lungimea maximă a căii de evacuare nu depășește 40 m

Cortul este prevăzut cu minim 2 căi de evacuare

Lățimea liberă minimă a oricărei ieșiri spre exterior, în funcție de numărul maxim de utilizatori

În cazul cortului prezentat, numărul maxim de utilizatori este de 155 și lățimea usii de evacuare este 1,17, lățimea minimă conform normavului este de 1,10, pentru 160 de



DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE AMPLASAMENT PENTRU ACTIVITĂȚI SEZONIERE 1

Sectorul 3 București Bd. Basarabia nr. 256, București

1. PLAN DE SITUATIE

Scara grafică: [Scale bar]

NORD

LOCALIZARE: Sectorul 3, Municipiul București
 IDENTIFICARE: nr. cadastral 214489, nr. Carte Funcara 214489
 DEZEL/ACT: ASTRODUE S.R.L.
 SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN: 311,06 mp

Prezentul doc. art. 23 și nr. Direcțiunii G

Ionut Mazare
 Semnat digital de Ionut Mazare
 Data: 2024.12.24 10:08:57 +02:00

133922/2024

S.C. HUNAU RBANS S.R.L.

LOCATOR,

[Handwritten signature]

LOCATAR,

**Anexa nr. 2 – Documentele ce fac dovada dreptului de proprietate al LOCATORULUI
asupra Spațiilor Inchiriate**

1. Act proprietate

**LOCATOR,
ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 S.R.L**

**LOCATAR,
ASTROLIFE S.R.L**