

BAROUL BOTOȘANI

CABINET INDIVIDUAL DE AVOCATURĂ "MONICA SALEH-ALI"

Sediul: Botoșani, Aleea Maxim Gorki nr.19, sc. B, ap.3

Telefon: 0742.064.998

Email: monicasalehali@yahoo.com

27.10.2023



REFERITOR LA PCT.23

Către:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Stimați Consilieri,

Subscrisa, S.C. COZONAC DOMNESC S.R.L., cu sediul în Sat Stăuceni nr.334, Com. Stăuceni, jud. Botoșani, nr. înregistrare la O.R.C. J 07/267/2014, cod unic de înregistrare 33478355, reprezentată legal prin administrator Mateiuc Mariana-Gabriela, telefon +40 741 341 576, cu domiciliul procesual ales în Mun. Botoșani, str. 1 Decembrie nr.89,

în calitate de chiriaș al activului denumit Cinematograful "Luceafărul" situat în Mun.Botoșani, str. 1 Decembrie nr.89, în baza Contractului de închiriere încheiat cu R.A.D.E.F. "România Film", cu sediul în București, Șos. Străulești nr.3-5, Sector 1, înmatriculată la O.R.C. București sub nr.J40/10995/1991, activ menționat la pct.48 din Anexa nr.4 din Legea 101/2023, compus din construcție și teren aferent,

vă rugăm să respingeti propunerea domnului Primar pentru inițierea demersurilor în vederea preluării Cinematografului "Luceafărul" în domeniul public al Municipiului Botoșani, pentru următoarele motive:

Societatea noastră a formulat cerere de cumpărare a acestui imobil, în temeiul art. 12 alin.(1) lit.b) din Legea 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, motiv pentru care **se impune să hotărâți încetarea oricărei proceduri demarate în vederea preluării acestui imobil în domeniul public al UAT Municipiul Botoșani.**

Societatea noastră detine și exploatează imobilul Cinematograful "Luceafărul" în baza Contractului de închiriere nr.128 din 15.06.2018 și a actelor adiționale încheiate ulterior, contract al cărui termen de valabilitate expiră la 30.06.2024.

În ce privește acest imobil, **nu s-a încheiat un protocol între Primarul U.A.T. Municipiul Botoșani și R.A.D.E.F. "România Film", așa cum impuneau prevederile art.II pct.5 din Legea nr.328/2006** pentru aprobarea O.G.nr.39/2005 privind cinematografia (23.12.2017), văzând și jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție din care reiese că în lipsa încheierii unui protocol, în sensul Legii nr. 303/2008, trebuie apreciat că bunul este încă în proprietatea RADEF "România Film" motiv pentru care aceasta are obligația de a respecta prevederile Legii nr.346/2004, în sensul vânzării imobilului către subscrisa.

De asemenea, apreciem că, în speță, prevederile Legii nr.346/2004 se aplică cu prioritate față de prevederile art.II din Legea 328/2006 astfel cum a fost modificată prin Legea 303/2008, dat fiind caracterul său (al Legii 346/2004) de lege specială, conform practicii judiciare a Inaltei Curți de Casație și Justiție și potrivit principiului *specialia generalibus derogant*.

Societatea noastră întrunește cerințele Legii nr.346/2004, face parte din categoria întreprinderilor mici și mijlocii, activul a cărei vânzare-cumpărare se solicită este disponibil, aflându-se în folosința noastră.

Nu în ultimul rând, vă rugăm să aveți în vedere faptul că societatea noastră a efectuat investiții majore în acest spațiu, pe care, în situația în care nu vom deveni proprietarul acestui imobil, le vom solicita fie de la instituția dumneavoastră, fie de la R.A.D.E.F. "România Film", și, dacă vom ajunge în această situație, până la momentul despăgubirii noastre, invocăm un drept de retenție.

Este important a sublinia faptul că acest spațiu nu mai are destinația de cinematograf din anul 1998. Schimbarea de destinație a fost decisă de proprietarul acestui imobil R.A.D.E.F. "România Film", menționând expres în Contractul de închiriere nr.391 din 13.04.1998, încheiat cu o altă societatea comercială S.C.PAN MORIS SRL la art.2 că: "Locatarul va folosi spațiul închiriat pentru comercializare en gros de mărfuri alimentare și nealimentare".

Ulterior acest spațiu a fost închiriat unei alte societăți (străină de noi) în el funcționând un service auto, câțiva ani, care a devastat spațiul, a scos inclusiv parchetul, a înlocuit ușile cu uși metalice..

Începând cu anul 2018 societatea noastră a închiriat acest imobil, potrivit Contractului de închiriere nr.128 din 15.06.2018, destinația acestuia potrivit art.1 din Actul adițional nr.1605 din 30.05.2022 fiind "fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie"(din eroare s-a menționat inițial în contract activități de jocuri de noroc, societatea noastră nu a avut niciodată un astfel de obiect de activitate.

Având în vedere că proprietarul RADEF a schimbat destinația imobilului din sală de cinematograf în spațiu comercial, considerăm că prevederile Legii nr.101/2023 nu sunt aplicabile în speță, imobilul putând fi vândut către subscrisa de către RADEF tocmai pentru că nu este, prin natura lui, de uz sau de interes public, fiind de imediată aplicare Legea nr.346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii.

Având în vedere că această problema de drept este una interpretabilă, noi ne-am adresat deja instanței de judecată-Tribunalului București, pentru a dezlega această chestiune juridică.

Nu în ultimul rând trebuie să aveți în vedere costurile care implică preluarea acestui imobil:

- *Cheltuieli cu plata unui evaluator autorizat pentru stabilirea valorii imobilului,*
- *Plata contravalorii imobilului (costul de piață), care din informațiile primite de la R.A.D.E.F. ar fi de minim 260.000 euro,*
- *Investiții privind aducerea la posibilitatea folosirii potrivit destinației de utilitate publică ce i se va acorda (utilitate care, deși ar fi trebuit să fie menționată în toate actele întocmite până la acest moment, nu se cunoaște încă).*
- *Potrivit prevederilor legale, odată cu predarea imobilului, UAT Botoșani va accepta și pasivele aferente activului, care potrivit cererii de creanțe din dosarul de*

insolvență al RAFEF (10972/3/2016 al Tribunalului București) creanța UAT Botoșani, constând în impozite și taxe locale este de 85.245 lei. În situația în care noi am cumpăra acest activ această sumă s-ar încasa la bugetul local.

Fată de motivele susmenționate solicităm încetarea procedurii de preluare a acestui activ.

Anexăm următoarele documente:

- Notificare R.A.D.E.F. "România Film",
- Contract de închiriere nr.391 din 13.04.1998, încheiat cu S.C.PAN MORIS,
- Contract de închiriere nr.128 din 15.06.2018,
- Actul adițional nr.1605 din 30.05.2022
- Actul adițional nr.2083 din 28.06.2023, prin care dovedim închirierea până la data de 30.06.2024
- Fotografii prin care dovedim că spațiul este folosit și amenajat ca și spațiu de producție de depozitare, nicidecum cinema.

Prin avocat,
MONICA SALEH-ALI

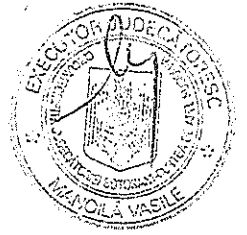


S.C.COZONAC DOMNESC SRL
Prin administrator,
Mateiuc Mariana-Gabriela

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Mariana-Gabriela Mateiuc, the administrator of S.C.COZONAC DOMNESC SRL.

BAROUL BOTOȘANI
CABINET INDIVIDUAL DE AVOCATURĂ "MONICA SALEH-ALI"
Sediul: Botoșani, Aleea Maxim Gorki nr.19, sc. B, ap.3
Telefon: 0742.064.998
Email: monicasalehali@yahoo.com
14.09.2023

notificarea nr 30/14.09.2023



Către:
R.A.D.E.F. "România Film"
Sediul: București, Șos. Străulești nr.3-5, Sector 1, București
Înmatriculată la O.R.C. București sub nr.J40/10995/1991

Subscrisa, S.C. COZONAC DOMNESC S.R.L., cu sediul în Sat Stăuceni nr.334, Com. Stăuceni, jud. Botoșani, nr. înregistrare la O.R.C. J 07/267/2014, cod unic de înregistrare 33478355, reprezentată legal prin administrator Mateiuc Mariana-Gabriela, cu domiciliul procesual ales în Mun. Botoșani, str. 1 Decembrie nr.89,

în calitate de chiriaș al activul numit Cinematograful "Luceafărul" situat în Mun.Botoșani, str. Dobrogeanu Gherea nr.3, recenzat Mun. Botoșani, str. 1 Decembrie nr.89, în baza Contractului de închiriere încheiat cu unitatea dumneavoastră, menționat la pct.48 din Anexa nr.4 din Legea 101/2023, compus din construcție și teren aferent.

în temeiul art. 12 alin.(1) lit.b) din Legea 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, formulăm

CERERE DE CUMPĂRARE A IMOBILULUI SUSMENȚIONAT

În susținerea cererii noastre arătăm următoarele:

Societatea noastră detine și exploatează imobilul Cinematograful "Luceafărul" în baza Contractului de închiriere nr.128 din 15.06.2018 și a actelor adiționale încheiate ulterior, contract al cărui termen de valabilitate expiră la 30.06.2024

Având în vedere că, în ce privește acest imobil, nu s-a încheiat un protocol între Primarul U.A.T. Municipiul Botoșani și unitatea dumneavoastră, așa cum impuneau prevederile art.II pct.5 din Legea nr.328/2006 pentru aprobarea OG nr.39/2005 privind cinematografia, văzând și jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție din care reiese că în lipsa încheierii unui protocol, în sensul Legii nr. 303/2008, trebuie apreciat că bunul este încă în domeniul privat al RADEF "România Film" motiv pentru care dețineți calitate de proprietar/vânzător și aveți obligația de a respecta prevederile Legii nr.346/2004, în sensul vânzării imobilului către subscrisa.

De asemenea, apreciem că, în speță, prevederile Legii nr.346/2004 se aplică cu prioritate față de prevederile art.II din Legea 328/2006 astfel cum a fost modificată prin Legea 303/2008, dat fiind caracterul său (al Legii 346/2004) de lege specială, conform practicii judiciare a Inaltei Curți de Casație și Justiție și potrivit principiului *specialia generalibus derogant*.

Vă solicităm deci, să constatați că societatea noastră întrunește cerințele Legii nr.346/2004, face parte din categoria întreprinderilor mici și mijlocii, activul a cărei vânzare-cumpărare se solicită este disponibil, aflându-se în folosința noastră.

Nu în ultimul rând, vă rugăm să aveți în vedere faptul că societatea noastră a efectuat investiții majore în acest spațiu, pe care, în situația în care nu vom deveni proprietarul acestui imobil, le vom solicita fie de la instituția dumneavoastră, fie de la UAT Municipiul Botoșani, și, dacă vom ajunge în această situație, până la momentul despăgubirii noastre, invocăm un drept de retenție.

În cazul în care nu veți da curs acestei cereri de cumpărare, vom fi nevoiți să ne adresăm instanței de judecată, pentru a se pronunța o hotărâre prin care să fiți obligați să ne vindeți acest spațiu, situație în care veți suporta și cheltuielile de judecată aferente.

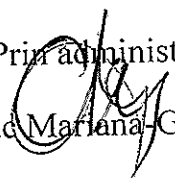
În speranța unui răspuns favorabil, vă mulțumim anticipat și vă asigurăm de întreaga noastră considerație.

Prin avocat,

MONICA SALEH-ALI



S.C.COZONAC DOMNESC SRL

Prin administrator,

Mateiuc Mariana-Gabriela

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 391 din 13 aprilie 1998

Între :

FILIALA DE EXPLOATARE A FILMELOR BOTOȘANI cu sediul în Botoșani, str. Octav Băncilă nr. 3, reprezentată prin : ing. Russu Mihai-Iulian - director și Mărtincă Cecilia - contabil șef având cont de virament nr. 303760101 deschis la B.C.R. Botoșani , tel./ fax. 031/ 511804 , în calitate de LOCATOR

și

S.C. " PAN MORIS " S.R.L. , cu sediul în Tocileni , înregistrată la Camera de Comerț și Industrie sub nr. 1077021/1992 cod fiscal 3371428 , având cont. nr. 251101100070000351019 deschis la BANCPOST Botoșani tel/fax 512593. - reprezentată prin MATEIUC DORU și TIMOFTI ELENA în calitate de LOCATAR se încheie prezentul contract de inchiriere .

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie folosirea temporară de către LOCATAR a spațiului format din 3 încăperi , având suprafața totală de 199 m.p. situat la cinema LUCEAFĂRUL Botoșani conform anexei nr.1 .

Art. 2. LOCATARUL va folosi spațiul închiriat pentru : *comercializare en-gros de mărfuri alimentare și realimentare*

Art. 3. Predarea - primirea spațiului închiriat este consemnată în procesul verbal anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezentul contract, dată la care intră în vigoare contractul .

II. TERMENUL

Art. 4. Termenul de inchiriere este de 1 an și intră în vigoare de la data de 13.04.1998, la care se procedează la predarea - primirea spațiului , conform procesului - verbal anexa nr. 1 la contract.

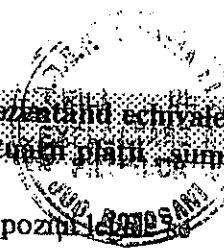
Contractul poate fi prelungit dacă părțile vor fi de acord , la cererea oricăreia dintre părți , formulată în scris , cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea perioadei de valabilitate a acestuia.

La expirarea termenului de închiriere din prezentul contract , dacă nu s-a solicitat prelungirea sa în cazul în care există și alți solicitanți , la condiții de ofertă egală , firma S.C. PAN MORIS va avea dreptul de prioritate la prelungirea contractului , dacă pe toată durata închirierii și-a îndeplinit corect obligațiile contractuale asumate.

III. PRETUL

Art. 5. LOCATARUL va plăti LOCATORULUI o chirie reprezentând echivalentul în lei a 250 \$ U.S.D. lunar , stabilit la cursul oficial al B.N.R. din ziua efectuării plății , suma la care se adaugă TVA .

Chiria se va renegotia pe toată durata derulării contractului , dacă prin dispoziția



modifică elemente de calcul ale cheltuielilor filialei (reevaluări, amortismente, taxe, impozite, etc.) sau atunci când indicele de inflație depășește indicele de devalorizare a leului față de dolar SUA.

Art. 6. Plata chiriei se va face de LOCATAR (chirias), din proprie inițiativă cu ordin de plată sau numerar pe baza contractului de închiriere până la 25 ale lunii în curs.

Art. 7. De la data predării - primirii spațiului, dată consemnată în procesul - verbal, LOCATARUL va plăti utilitățile aferente după cum urmează: energie electrică - conform consumului indicat de contorul pasat existent; salubritate - nu este cazul; energie termică - procent din consumul facturat pe cinematograf, în funcție de suprafața ocupată. apă - canal - nu este cazul.

Art. 8. Pentru debitele rezultate din chirii și utilități, se vor aplica penalități de 0,4 % pe zi întârziere, asupra sumei datorate.

Neplata chiriei mai mult de 2 luni consecutiv dă dreptul R.A.D.E.F ROMANIAFILM Filiala Botoșani la REZILIEREA DE DREPT a contractului și evacuarea necondiționată a LOCATARULUI.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 9. LOCATORUL se obligă:

a) să pună la dispoziție spațiul închiriat conform procesului-verbal de predere primire menționat la art.2. pentru întreaga perioadă contractată;

b) să suporte taxele și impozitele asupra bunului închiriat;

Art. 10. LOCATARUL se obligă:

a) să folosească spațiul închiriat conform destinației specificate în prezentul contract, la art.2.;

b) să execute la timp și în bune condițiuni lucrările de întreținere curentă a spațiului, păstrând pe tot parcursul contractului integritatea acesteia;

c) să nu execute lucrări de construcții, amenajări ale spațiului închiriat fără acordul scris, în prealabil al LOCATORULUI.

Lucrările de construcții (reparații, amenajări) se vor realiza cu respectarea legislației în vigoare, pe bază de proiect elaborat de persoane autorizate.

d) să obțină avizele necesare precum și autorizațiile pentru amenajare și funcționare, în scopul desfășurării activităților în spațiul închiriat și să le predea în copie filialei, în termen de 15 zile de la obținere;

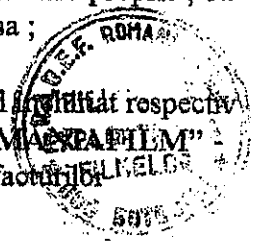
e) să nu înceapă activitățile decât după obținerea avizelor specifice desfășurării activităților;

f) să asigure ordinea și paza spațiului închiriat;

g) să respecte normele PSI, de protecția muncii, specifice activității revenindu-i integral răspunderea pentru organizarea și desfășurarea acestor activități, să se doteze pe cheltuielă proprie, cu materiale specifice stingerii incendiilor, să răspundă de pagubele produse din culpa sa;

h) să respecte normele sanitare specifice;

i) să suporte cheltuielile aferente utilităților consumate, pentru spațiul închiriat respectiv încălzire, energie electrică, pentru care titular de contracte este R.A.D.E.F. "ROMANIAFILM" - Filiala de exploatare a filmelor Botoșani; plata acestor cheltuieli se va face pe baza facturii



lunare și deconturilor prezentate de R.A.D.E.F. "ROMÂNIAFILM" Filiala de exploatare a filmelor Botoșani .

j) să achite chiria la termenul fixat prin contract ;

k) să restituie la expirarea contractului , în maxim 15 zile , spațiul închiriat , în starea de funcționalitate corespunzătoare destinației inițiale , conform procesului -verbal de predere-primire , dacă părțile nu convin altfel în momentul respectiv ;

1) LOCATARUL își asumă responsabilitatea de a suporta consecințele ce decurg din nerespectarea condițiilor stabilite la art.2. și art.10. aliniatele "g" și "h" , precum și a altor acte normative în vigoare ;

V. ALTE OBLIGAȚII :

Art.11. Subînchirierea totală sau parțială a spațiilor puse la dispoziția închirierii se interzice cu desăvârșire .

VI. RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ

Art.13. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale , părțile datorează despăgubiri .

Art.14. Forța majoră comunicată și dovedită de una din părțile contractante , în termen de 15 zile de la producerea evenimentului , scutește de răspundere partea care o invocă , în condițiile legii .

Forța majoră constituie împrejurare de fapt obiectivă , datorată unor evenimente imprevizibile neimputabile nici uneia din părți ca: inundații , incendii , cutremure , războaie și care , notificată celeilalte părți , în termen prevăzut la aliniatul de mai sus , dovedită cu acte constatatoare , scutește de răspundere partea contractuală care o invocă .

VII. CLAUZE SPECIALE

Art.15. Lucrările definitive executate de LOCATAR pe durata închirierii , rămân în proprietatea LOCATORULUI .

În măsura în care contractul se reziliează unilateral , partea fără culpă are dreptul să fie despăgubită pentru toate pagubele suferite , exceptând art.5. și art.10., lit."i" și "j".

LOCATORUL nu răspunde față de LOCATAR de investițiile nerecuperate în caz de reziliere a contractului din vina LOCATARULUI .

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.16. Prezentul contract se reziliează de drept în următoarele situații:

a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat , dacă părțile nu convin să-l prelungească , în aceleași clauze ;



- b) în cazul neîndeplinirii uneia sau mai multor clauze contractuale , situație în care partea lezată are obligația să notifice celeilalte părți divergența și să-i acorde un termen de 30 zile , pentru remedierea ei
- c) neplata obligațiilor de la art.5. și art.10. timp de 3 luni (litera "i" și "j") conform art.8.

IX. CLAUZE FINALE

Art.17. Litigiile ce decurg din derularea prezentului contract , vor fi soluționate pe cale amiabilă , între părți , iar în cazul în care nu se ajunge la o înțelegere , vor fi supuse hotărârii instanței judecătorești competente .

Art.18. Orice modificare a prezentului contract se face numai în scris , prin acte adiționale , cu acordul celor două părți .

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare , câte unul pentru fiecare parte .

R.A.D.E.F. ROMÂNIAFILM
Filiala BOTOȘANI

FIRMA ,
S.C. PAN MORIS

DIRECTOR ,
ing. Rusu, Mihail, Iulian



CONTABIL-ŞEF ,
Mărtincă Cecilia

ASOCIAȚI ,
Mărtincă Elena



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 128/15.06.2018

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării a Filmului „Româniafilm”** – în insolvență, persoană juridică română de drept public, cu sediul social în Mun. București, Bd. Magheru nr. 12-14, Sector 1, cu sediul ales pentru corespondență la București, șos. Străulești nr. 3-5, sector 1, având număr de ordine la Registrul Comerțului J40/10995/1991, cod unic de înregistrare RO 2351458, reprezentată legal de administrator special Hagy Ioan, în calitate de proprietar/detinator al Cinematografului LUCEAFĂRUL din Botoșani, Str. Dobrogeanu Gherea, nr.3, Județ Botoșani, în calitate de **LOCATOR (proprietar)**

și

2. **S.C. COZONAC DOMNESC S.R.L.** cu sediul social în sat Tocileni, comuna Stăuceni, nr. 334, jud. Botoșani, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J7/267/2014, CUI 33478355, având codul IBAN nr. RO14BTRLRONCRT0265291301 deschis la Banca Transilvania, tel.: 0741.341.576, adresa e-mail: gabrielamateiuc@yahoo.com, reprezentată legal prin d-na Mariana Gabriela Mateiuc, în calitate de **CHIRIAȘ (LOCATAR)** au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Locatorul asigură chiriașului folosința bunului, așa cum este descris în cap. I. pct. 1.

Art. 2.2. Locatorul garantează locatarul asupra dreptului său de a perfecta prezentul contract.

Art. 2.3. Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art. 2.4. Locatorul predă chiriașului bunurile închiriate la data de 01.07.2018, între părți încheindu-se un proces-verbal de predare-primire ce va constitui anexa 1, precum și întocmirea unei schite a spațiului închiriat, schita ce va constitui anexa 2.

Art. 2.5. Locatorul predă chiriașului bunurile închiriate în stare de folosință.

Art. 2.6. Imobilul închiriat este dat în folosință locatarului pentru destinația: activități de jocuri de noroc, prestări servicii.

Art. 2.7. Locatarul nu are dreptul să subînchirieze bunul care face obiectul acestui contract decât cu acordul prealabil scris al proprietarului.

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII. MODALITĂȚI DE PLATĂ. GARANȚII.

Art. 3.1. Prețul închirierii, respectiv chiria pentru suprafața aferentă spațiului mai sus descris este de echivalentul în lei a 1200 Eur, la cursul BNR în ziua emiterii facturii.

Pe toată durata prezentului contract, prețul stabilit nu se modifică.

Art. 3.2. Chiriașul va plăti chiria începând cu data de 01.07.2018.

Art. 3.3. Locatorul va emite factura aferentă chiriei cel mai devreme la data de 10 a fiecărei luni în curs. Locatarul va achita factura în maxim 5 zile de la comunicarea acesteia în original la imobilul ce face obiectul prezentului contract.

Art. 3.4. Plata chiriei se va face în contul bancar al R.A.D.E.F. RomâniaFilm deschis la Piraeus Bank, având IBAN RO62 PIRB 4215 7795 8700 1000.

Art. 3.5. În cazul în care chiriașul nu plătește la termenul scadent, va suporta penalități de întârziere de 0,05%/zi de întârziere, calculate la suma datorată până la achitarea integrală a acesteia. Penalitățile nu vor putea depăși ca valoare suma la care sunt calculate acestea. În cazul în care în ultima zi a lunii respective, plata chiriei și a utilitatilor nu va fi făcută, locatorul va emite către locatar o somatie prin care îl pune în întârziere cu privire la sumele datorate și conform careia în termen de 5 zile de la primirea acesteia trebuie făcută dovada achitării sumelor în caz contrar va opera rezilierea de plin drept a contractului, fără nici o altă formalitate și fără nici o altă procedură judiciară sau extrajudiciară, fără intervenția instanței, cu obligația chiriașului de a parasi locația în termen de 10 zile de la data expirării termenului scadent pentru plata chiriei (fără intervenția a vreunei terțe persoane). Prezentul pact comisoriu de gradul IV își produce efectele de la data scadentei obligației executate.

REGIA AUTONOMĂ A DISTRIBUȚIEI ȘI EXPLOĂTĂRII A FILMULUI ROMÂNIAFILM
NR. 128/15.06.2018



Art. 3.6. În termen de 7 zile de la data împlinirea termenului de 10 zile prevăzut la art. 3.5 proprietarul are dreptul de a intra în spațiu, de a inventaria bunurile aparținând locatarului și de le trimite în depozit, sub condiția comunicării unei notificări trimise locatarului prin care să i se comunice ora evacuării. Intrarea în spațiu și inventarierea se vor face și fără prezența locatarului, dacă acesta nu este prezent. Proprietarul va achita cheltuielile de transport pentru bunurile identificate și depozitul pentru 7 zile, aceste sume căzând în sarcina locatarului și adăugându-se la sumele restante pentru neplata chiriei.

Art. 3.7. Anterior intrării în vigoare a prezentului contract, locatarul este obligat să constituie o garanție în cuantumul a două chirii lunare. Garanția se va elibera la încetarea contractului către locatar, dacă nu se constată deteriorări ale spațiului închiriat și dacă nu există restante de plată pentru chirii sau alte cheltuieli. În cazul în care există deteriorări sau restante de plată, acestea vor fi achitate de către locator din garanție, iar dacă aceasta nu acoperă întreaga valoare, va putea acționa locatarul în judecată. Garanția, sau, după caz, restul din aceasta, se eliberează în termen de 2 luni de la data încetării contractului, la cererea scrisă a locatarului.

IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 4.1. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 12 luni, cu începere de la data de 01.07.2018 până la data de 30.06.2019, cu posibilitatea prelungirii acestuia.

Art. 4.2. Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de data sus menționată prin acordul ambelor părți.

Art. 4.3. Dacă locatarul decide să-și înceteze activitatea și să rezilieze contractul din acest motiv, acesta va informa pe locator cu privire la acest fapt cu 30 de zile calendaristice înainte.

Art. 4.4. Locatarul poate notifica locatorul cu 30 de zile înainte de expirarea contractului dacă dorește prelungirea acestuia. Relocațiunea tacită are ca efect creșterea valorii chiriei cu 15%, până la încheierea unui nou contract.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 5.1. Locatorul va preda chiriașului spațiul închiriat, precum și toate accesoriile acestuia.

Art. 5.2. Locatorul va efectua pe cheltuiuala sa și reparațiile determinate de un caz de forță majoră.

Art. 5.3. Locatorul va înlocui parțial sau total accesoriile bunului închiriat, pe cheltuiuala sa, atunci când înlocuirea acestora nu este determinată de culpa chiriașului.

Art. 5.4. Locatorul nu va stânjeni pe chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nici nu va face acte prin care ar putea micșora folosința acestuia.

Art. 5.5. Locatorul, pe durata prezentului contract, nu va executa modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natură să tulbure folosința acestuia de către chiriaș sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat decât cu acordul scris al chiriașului. Locatorul își dă acordul pentru amplasarea de către chiriaș a firmei sau a altor materiale promoționale, cu menținerea obligației pentru chiriaș de a respecta prevederile legale pentru amplasare.

Art. 5.6. Locatorul va garanta pe chiriaș pentru viciile ascunse ale bunului închiriat care nu au putut fi cunoscute de chiriaș în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat.

Art. 5.7. Pe toată durata contractului, locatorul îl va garanta pe chiriaș contra pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat precum și contra oricărei tulburări de drept. În cazul unei tulburări de fapt sau de drept parțiale chiria se va diminua proportional cu suprafața tulburată.

Art. 5.8. Locatorul pune în vedere locatarul faptul că acesta din urmă va plăti pe întreaga durată a contractului de închiriere impozitele și taxele aferente spațiului închiriat.

Art. 5.9. Locatorul va putea să controleze periodic bunul închiriat și dacă acesta e folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se va exercita după înștiințarea chiriașului cu cel puțin 5 zile înainte, și fără a stânjeni în niciun fel folosința bunului de către chiriaș.

Art. 5.10. Locatorul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț. În cazul înstrăinării dobânditorul va prelua toate drepturile și obligațiile prezentului contract. Locatorul este de acord ca locatarul să încheie contracte individuale cu companiile de utilități, telefon, internet, energie electrică, apă, etc. Pe toată durata închirierii locatorul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate



pentru folosința bunului închiriat, respectiv apa-canal, energie electrica si termica, gunoi. Costurile cu intretinerea spatiului inchiriat vor fi suportate de catre locatar (curatenie).

Locatorul nu va răspunde în niciun fel în cazul întreruperii furnizării utilităților din următoarele cauze: lucrările de reparații efectuate de companiile furnizoare de utilități, lipsa utilităților datorată culpei chiriașului, culpa altor persoane decât locatorul, sau forței majore.

Locatorul (proprietarul) isi rezerva dreptul de a rezilia unilateral prezentul contract de inchiriere in situatia in care constata ca locatarul nu respecta clauzele prezentului contract de inchiriere.

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 6.1. Chiriașul se obligă, ca pe toată durata închirierii, să păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze.

Art. 6.2. Chiriașul va asigura paza bunului închiriat în modul pentru care va opta, asumându-si în totalitate riscurile. Autorizațiile de functionare, PSI, protectia muncii si Protectia mediului, pentru spatiile inchiriate sunt în sarcina locatarului. Locatorul nu raspunde pentru neindeplinirea/ nerespectarea de către locatar a obligațiilor ce ii revin potrivit legislatiei privitoare la autorizatiile de functionare, PSI, protectia muncii si Protectia mediului, pentru spatiile inchiriate.

Art. 6.3. Chiriașul va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute la art. 3.5 din contract.

Art. 6.4. Chiriașul se obligă să plătească locatarului chiria la termenul scadent convenit în contract. Neplata chiriei pe o perioadă de 2 luni atrage rezilierea de drept a contractului. Aceeași sancțiune este aplicabilă pentru neplata impozitelor sau taxelor, aferente spatiului inchiriat, la scadență.

Art. 6.5. Pe toată durata închirierii chiriașul asigura buna intretinere a spațiului.

Art. 6.6. Chiriașul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale si reparații capitale si necesare ale bunului închiriat pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului. Nicio cheltuială nu poate fi efectuată fără acordul prealabil scris al locatarului pe devizul de lucrări.

Art. 6.7. Chiriașul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale.

Art. 6.8. Chiriașul îi va permite locatarului să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia în conformitate cu prev. art. 25 din contract.

Art. 6.9. Chiriașul îl va înștiința imediat pe locatar despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința sau care face imposibilă folosirea spațiului conform destinației acestuia.

Art. 6.10. Chiriașul, la expirarea acestui contract, va restitui locatarului bunul închiriat împreună cu toate accesoriile acestuia în perfecta stare de functionare.

VII. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 7.1. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune. Părțile nu răspund atunci când există un eveniment ce justifică forța majoră.

Art. 7.2. Pentru neîndeplinirea de către locatar a obligațiilor care îi revin în baza prezentului contract, chiriașul va putea să plătească locatarului chiria diminuată proporțional cu prejudiciul care i s-a produs.

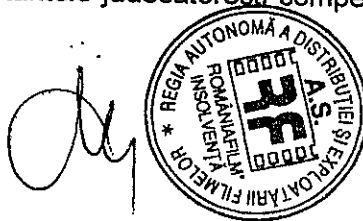
Art. 7.3. Dacă chiriașul nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti locatarului daune corespunzătoare prejudiciului produs.

Art. 7.4. Contractul se va desființa și chiriașul va plăti daunele corespunzătoare dacă prejudiciul pe care l-a produs locatarului este atât de grav încât continuarea contractului nu se mai justifică.

Art. 7.5. În cazul existenței unei cauze de reziliere a contractului, partea care invocă o astfel de cauză va notifica partea în culpă prin scrisoare recomandată acest aspect. Dacă partea în culpă nu înlătură cauza de reziliere a contractului în termen de 15 de zile de la primirea notificării, contractul va fi reziliat de drept.

VIII. LITIGII

Art. 8.1. Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente aflate în orasul de resedinta al locatarului (București).



IX. ALTE CLAUZE

Art. 9.1. Notificările referitoare la executarea acestui contract ca și corespondența dintre părți se va face în scris prin scrisori recomandate. Corespondența curentă se va putea face atât prin scrisori recomandate, cât și prin e-mail sau fax.

Art. 9.2. În cazul neachitarii la termen a chiriei și a taxelor datorate pentru plata utilitatilor chiriasul suportă plata penalitatilor și a tuturor consecințelor rezultate din aceasta, inclusiv rezilierea prezentului contract de către proprietar și evacuarea chiriasului fără nici o somație, fără notificare, prezentul contract constituind prin voia părților un pact comisoriu de gradul IV.

Art. 9.3. Prezentul contract reprezintă voința părților exprimată liber și înlocuiește orice altă convenție anterioară. De la data semnării prezentului contract se reziliază de comun acord orice alte contracte sau înțelegeri anterioare.

X. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 10.1. Pentru nerespectarea clauzelor prezentului contract, locatorul poate solicita rezilierea contractului printr-un preaviz transmis locatarului, urmat de un termen de 30 de zile în care locatarul este obligat să părăsească spațiul.

Art. 10.2. Proprietarul poate solicita unilateral rezilierea prezentului contract în situația în care chiriasul nu respectă condițiile contractuale.

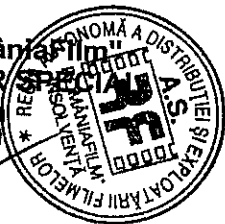
Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data de 01.07.2018 și cuprinde 4 (patru) file, fiecare semnată și datată, și anexele care fac parte integrantă din prezentul înscris și care se referă la individualizarea, calitatea, uzura, accesorii și dotări ale bunului închiriat.

Acest contract are ca temei dispozițiile art. 1777 și urm. Cod civil.

Prezentul contract a fost încheiat la distanță, data încheierii considerându-se data la care a fost semnat de către ultima parte.

Contractul și anexele au fost încheiate în 4 (patru) exemplare originale.

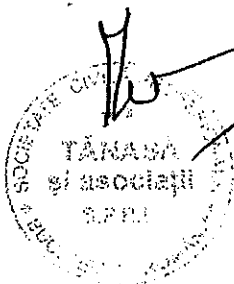
R.A.D.E.F. "România Film"
ADMINISTRATOR
Hagyloar



S.C. COZONACI DOMNESCU S.R.L.
ADMINISTRATOR,
Mariana Gabriela Mateiuc



VIZAT,
TANASA SI ASOCIATII SPRL
Administrator judiciar al REGIA AUTONOMA A DISTRIBUTIEI SI
EXPLOATARII FILMELOR ROMANIAFILM RA-in insolventa
Constantin Tănăsă



R.A.D.E.F. ROMANIAFILM
NR. 1605
SUKA 05
MARE 2022

ACT ADIȚIONAL LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 128/15.06.2018
Încheiat pentru Cinematograf LUCEAFĂRUL din Municipiul Botoșani, Județul Botoșani

PREAMBUL

Prezentul se încheie în baza Contractului de închiriere nr. 128/15.06.2018, a solicitării S.C. COZONAC DOMNESCU S.R.L. înregistrată la R.A.D.E.F. sub nr. 1625/23.05.2025 și în condițiile achitării de către locatar la zi a obligațiilor financiare ce decurg din acest contract, după cum urmează:

Părțile:

1. Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarea a Filmului „RomâniaFilm” în reorganizare judiciară, persoană juridică română de drept public, cu sediul social în Municipiul București, Șos. Străulești nr. 3-5, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului J40/10995/1991, Cod unic de înregistrare RO 2351458, telefon: 021.310.50.36, e-mail: secretariat@romaniafilm.ro, reprezentată legal de Administrator Special Adrian Mironescu în calitate de **LOCATOR**

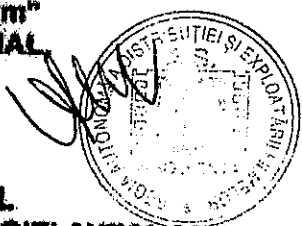
2. S.C. COZONAC DOMNESCU S.R.L. cu sediul social în sat Tocileni, comuna Stăuceni, nr. 334, Județul Botoșani, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J7/257/2014, Cod unic de înregistrare 33478355, având codul IBAN: RO14BTRLRONCRT0265291301 deschis la Banca Transilvania, telefon mobil: 0741.341.576, adresa e-mail: gabriela.mateiuc@yahoo.com, reprezentată legal de Mariana Gabriela Mateiuc, în calitate de **LOCATAR**.

au convenit la încheierea prezentului act adițional astfel:

- Art. 1. Se modifică obiectul de activitate al Contractului de închiriere nr. 128/15.06.2018 în: fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie.
- Art. 2. Se prelungește durata Contractului de închiriere nr. 128/15.06.2018, cu 12 luni de la data expirării contractului, respectiv de la 01.07.2022 până la 30.06.2023.
- Art. 3. Începând cu data de 01.07.2022 S.C. COZONAC DOMNESCU S.R.L. va achita o chirie lunară majorată de la echivalentul în lei a 1200 Eur la echivalentul în lei a 1380 Eur.
- Art. 4. S.C. COZONAC DOMNESCU S.R.L. va reintregi cuantumul garanției contractuale la valoarea a două luni de chirie renegotiată, respectiv 1380 Eur x 2 = 2760 Eur (echivalentul în lei).
- Art. 5. Pe toată perioada derulării contractului de închiriere locatarul va achita taxele pe clădire, obligație stabilită conform art. 465-alin.(2) și art. 463-alin. (2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.
- Art.6. Celelalte clauze din Contractul de închiriere nr. 128/15.06.2018 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare cu aceeași valoare juridică, câte un exemplar pentru fiecare parte.

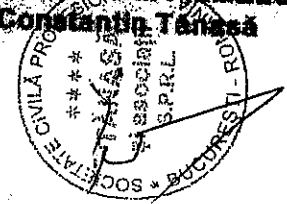
R.A.D.E.F. "RomâniaFilm"
ADMINISTRATOR SPECIAL
Adrian Mironescu



S.C. COZONAC DOMNESCU S.R.L.
ADMINISTRATOR
Mariana Gabriela Mateiuc



AVIZAT,
TÂNĂSA ȘI ASOCIAȚII SPRL
Administrator Judiciar al REGIEI AUTONOME A DISTRIBUȚIEI
ȘI EXPLOATĂRII FILMELOR ROMANIAFILM - în reorganizare judiciară
Constantin Tănăsă



[Signature]

Intocmit,
Șef Serviciul Comercial
și Recuperare Creanțe,
Alida Vely Gângea

[Signature]

**ACT ADIȚIONAL LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 128/15.06.2018
încheiat pentru Cinematograf LUCEAFĂRUL din Municipiul Botoșani, Județul Botoșani**

PREAMBUL

Prezentul se încheie în baza Contractului de închiriere nr. 128/15.06.2018, a solicitării S.C. COZONAC DOMNESC S.R.L. înregistrată la R.A.D.E.F. sub nr. 1928/12.06.2023 și în condițiile achitării de către locatar la zi a obligațiilor financiare ce decurg din acest contract, după cum urmează:

Părțile:

1. Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor „Româniafilm” – în reorganizare judiciară, persoană juridică română de drept public, cu sediul social în Municipiul București, Șos. Străulești nr. 3-5, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului J40/10995/1991, Cod unic de înregistrare RO 2351458, telefon: 021.310.50.36, e-mail: secretariat@romaniafilm.ro, reprezentată legal de Administrator Special Adrian Mironescu în calitate de LOCATOR
și

2. S.C. COZONAC DOMNESC S.R.L. cu sediul social în sat Tocileni, comuna Stăuceni, nr. 334, Județul Botoșani, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J7/267/2014, Cod unic de înregistrare 33478355, având codul IBAN: RO14BTRLRONCRT0265291301 deschis la Banca Transilvania, telefon mobil: 0741.341.576, adresa e-mail: gabrielamateiuc@yahoo.com, reprezentată legal de Mariana Gabriela Mateiuc, în calitate de LOCATAR.

au convenit la încheierea prezentului act adițional astfel:

Art. 1. Se prelungeste durata Contractului de închiriere nr. 128/15.06.2018, cu 12 luni de la data expirării contractului, respectiv de la 01.07.2023 până la 30.06.2024.

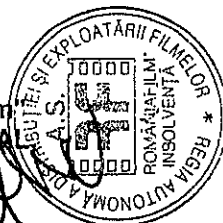
Art. 2. Aplicarea prevederilor Legii nr.303/2008, Legii nr. 85/2014 și Legii nr.101/2023 nu se consideră a fi culpa R.A.D.E.F. „RomâniaFilm”.

Art. 3. Pe toată perioada derulării contractului de închiriere locatarul va achita taxele pe clădire, obligație stabilită conform art. 455-alin.(2) și art. 463-alin. (2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.

Art.4. Celelalte clauze din Contractul de închiriere nr. 128/15.06.2018 rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare cu aceeași valoare juridică, câte un exemplar pentru fiecare parte.

R.A.D.E.F. "RomâniaFilm"
ADMINISTRATOR SPECIAL
Adrian Mironescu



S.C. COZONAC DOMNESC S.R.L.
ADMINISTRATOR,
Mariana Gabriela Mateiuc

AVIZAT,
TĂNASĂ ȘI ASOCIAȚII SPRL
Administrator judiciar al REGIEI AUTONOME A DISTRIBUTIEI
ȘI EXPLOTĂRII FILMELOR ROMANIAFILM - în reorganizare judiciară
Constantin Tănasă

Întocmit,
Șef Serviciul Comercial și Recuperare Creanțe,
Alida Valy Gângea

LABORATOR



LABORATOR

LABORATOR



LABORATOR

LABORATOR



LABORATOR

LABORATOR



LABORATOR

SPAȚIU DEPOZITARE



SPAȚIU DEPOZITARE

ΔΕΠΟΖΙΤ



ΜΑΓΑΖΙΕ



ΔΕΠΟΖΙΤ

ΜΑΓΑΖΙΕ

DEPOSIT



DEPOSIT

MAGASIN



MAGASIN

DEPOSIT



MAGAZINE



DEPOSIT

MAGAZINE

ΔΕΡΟΣΙΤ
ΥΤΙΛΙΑΣ
ΤΑΡΑΧΗ



ΔΕΡΟΣΙΤ
ΥΤΙΛΙΑΣ
ΤΑΡΑΧΗ

