

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

Nr. 8-09/16

08 septembrie 2016

mun. Chișinău

Societatea cu Răspundere Limitată „**Moldcărbune**”, cu adresa juridică în R.Moldova, MD-2012, mun.Chișinău, str. Maria Cibotari 67, ap.5, cod fiscal: 1001002600028775, numită în continuare „Locator”, în persoana dl. Lev Popov, activînd în baza statutului în calitate de Administrator, pe de o parte, și,

Societatea cu Răspundere Limitată „**IVARO**”, numită în continuare „Locatar”, cu sediul în R.Moldova, MD-2069, mun.Chișinău, str. Calea Ieșilor, 33, cod fiscal: 1002600044090 reprezentată de Administratorul, dl. Valerian Cemortan, pe de altă parte, numite în continuare „Părți”, au convenit să încheie prezentul Contract de locațiune, cu respectarea următoarelor clauze:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1. În temeiul prezentului contract, Locatorul transmite Locatarului în folosință și posesiune temporară, cu plata chiriei, bunul indicat în punctul 1.2. al prezentului articol;
- 1.2. Bunul transmis în locațiune conform prezentului contract constă în bunul imobil ce reprezintă baza de cărbune cu nr. cadastral: 2114309.029 cu suprafața 0.7431 ha, inclusiv clădirea administrativă cu numărul cadastral: 2114309.029.01 cu suprafața de 110.3 m.p., construcția/garajul cu numărul cadastral: 2114309.029.02 cu suprafața de 51.8 m.p. construcția accesorie cu numărul cadastral: 2114309.029.03 cu suprafața de 10.1 m.p. și construcția cu numărul cadastral: 2114309.029.04 cu suprafața de 36.3 m.p., bunuri amplasate pe adresa: Republica Moldova, r-ul. Cantemir, com. Cania, sat. Cania.
- 1.3. Bunurile indicate la pct. 1.2. al prezentului Contract îi aparțin Locatarului cu drept de proprietate.
- 1.4. Locatorul este obligat să-i prezinte Locatarului Bunurile imobile în stare bună pentru desfășurarea activității preconizate de către Locatar.

2. CHIRIA. MODALITĂȚI DE ACHITARE

- 2.1. Pentru posesia și folosința obiectului Contractului, Locatarul urmează să achite lunar Locatarului chiria în mărime de 1500 (una mie cinci sute) lei MDL.
- 2.2. Chiria se achită de către Locatar la solicitarea în formă scrisă a Locatarului cu întocmirea unui act ce confirmă achitarea chiriei sau în alt caz chiria se achită integral pentru întreaga perioadă de locațiune în termen de 3 (trei) zile de la data expirării termenului de valabilitate a prezentului Contract, deasemenea cu întocmirea în formă scrisă a unui act ce confirmă achitarea.
- 2.3. Achitarea se efectuează în lei moldovenești.
- 2.4. Mărimea chiriei poate fi modificată prin acordul comun al Părților, conform prevederilor contractuale și dispozițiilor legale stabilite de legislația Republicii Moldova.

3. MODUL DE TRANSMITERE A BUNULUI ÎN LOCAȚIUNE

- 3.1 Bunul ce constituie obiectul material al prezentului contract urmează a fi transmis de Locator în posesia și folosința Locatarului nu mai târziu de o zi din momentul semnării contractului, în temeiul unui Act de predare-primire semnat de către Locator și Locatar.
- 3.2 La expirarea termenului de acțiune a prezentului Contract sau la rezilierea acestuia, Locatarul urmează să elibereze bunul închiriat și să-l restituie Locatarului prin Actul de predare-primire în starea în care acesta a fost recepționat, ținîndu-se cont de uzura normală.
- 3.3. Predarea obiectului Contractului urmează a avea loc în termen de trei zile din momentul încetării acțiunii prezentului Contract în baza unui Act de predare-primire semnat de către Locator și Locatar.

4. TERMENUL CONTRACTULUI

- 4.1. Prezentul Contract intră în vigoare la momentul semnării și este valabil pe un termen de 2 (doi) ani.
- 4.2. Prezentul Contract poate fi modificat și completat potrivit dispozițiilor legii sau Contractului. Toate modificările și completările se execută în formă de Acorduri adiționale, semnate de Părți și constituie parte integrantă a prezentului Contract.
- 4.3. În cazul în care la data expirării termenului de valabilitate a Contractului nici una dintre Părți nu a solicitat rezilierea lui, termenul de valabilitate a Contractului este prelungit cu un termen de 1 (un) an.

5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

- 5.1. Locatorul beneficiază de următoarele drepturi:
 - să verifice starea bunului dat în locațiune și modul de posesie și folosire a lui;

- să verifice starea bunului dat în locațiune și modul de posesie și folosire a lui;
- să primească chiria de la Locatar în modul stabilit în pct. 2.2.), mărirea și termenul prevăzut de prezentul Contract;
- să modifice mărirea chiriei în cazul în care, în care condițiile economice în Republica Moldova fac ca neajustarea să fie inechitabilă și să ceară Locatarului să plătească chiria modificată astfel.
- să ceară restituirea prejudiciului cauzat bunului închiriat de către Locatar;
- să permită Locatarului darea în sublocațiune obiectul material al prezentului Contract, altor sublocatari sau persoane terțe, cu întocmirea în mod obligatoriu, în formă scrisă a Contractului de sublocațiune;
- să ceară Locatarului repararea prejudiciului cauzat, venitului ratat ce rezultă din perturbarea, împiedicarea activității altor locatari sau sublocatari precum și persoanelor terțe, care dispun de un drept de folosință, posesie a bunului imobil;
- să prezinte obiectul Contractului eventualilor cumpărători, locatari sau sublocatari;
- să ceară rezilierea contractului de locațiune în cazul când neexecutarea unei obligații de către Locatar cauzează un prejudiciu locatarului, locatorului sau altor locatari, sublocatari, sau creează obstacole în folosință, sau Locatarul nu achită plățile prevăzute în art. 2 al prezentului Contract;
- să ceară înlăturarea obstacolelor create de Locatar privind accesul Locatorului la imobilul dat;
- să ceară restituirea cheltuielilor suferite pentru reparația capitală a încăperii dacă necesitatea reparației capitale a survenit din vina Locatarului și ultimul nu a efectuat reparația în termen rezonabil;
- de alte drepturi prevăzute de prezentul contract și legislația în vigoare;

5.2. Locatarul se obligă:

- să transmită la timp obiectul Contractului conform condițiilor prezentului Contract;
- să nu se implice sub nici un fel în activitatea Locatarului;
- să restituie valoarea, îmbunătățirilor efectuate de către Locatar, care nu pot fi separate de bunurile închiriat, dacă îmbunătățirile au fost efectuate cu permisiunea și aprobarea devizului de cheltuieli de către Locator;
- să execute alte obligații ce reies din natura prezentului Contract.

6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Locatarul beneficiază ele următoarele drepturi:

- 6.1. să aibă acces la bunul închiriat;
- 6.2. să opereze, în condițiile legii și contractului reparația capitală a bunului închiriat, cu permisiunea prealabilă în scris și cu aprobarea devizului de cheltuieli de către locator, fără a-i afecta destinația și fără a-l deteriora;
- 6.3. să separe îmbunătățirile efectuate la încetarea acțiunii prezentului Contract dacă ele au fost efectuate cu permisiunea Locatorului prealabilă, în formă scrisă, și aprobarea devizului de cheltuieli de către Locator și dacă aceste îmbunătățiri pot fi separate fără a afecta destinația și integritatea bunurilor închiriate;
- 6.4. în cazul în care îmbunătățirile nu pot fi separate fără a aduce prejudiciu bunului, să ceară compensarea costurilor acestora, dacă ele au fost efectuate cu permisiunea și aprobarea devizului de cheltuieli de către Locator,
- 6.5. să ceară rezilierea anticipată a contractului de locațiune, cu înștiințarea în scris a Locatorului cu o lună înainte;
- 6.6. să dea în sublocațiune, fără a informa Locatorul, obiectul material al prezentului Contract, altor sublocatari sau persoane terțe, cu întocmirea în mod obligatoriu, în formă scrisă a Contractului de sublocațiune;

Locatarul se obligă:

- 6.7. să informeze imediat Locatorul de existența cărorva vicii ale bunurilor închiriate;
- 6.8. să nu creeze obstacole, care ar duce la perturbarea activității locatorului, sublocatarilor și altor persoane terțe care beneficiază de un drept în bunurile imobile;
- 6.9. să folosească bunurile la destinație și în conformitate cu prevederile prezentului Contract;
- 6.10. să păstreze și să asigure integritatea bunurilor imobile;
- 6.11. să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunurilor imobile;
- 6.12. să achite chiria și alte plăți în modalitatea și în termenul prevăzut de prezentul Contract;
- 6.13. să efectueze reparația curentă a bunului închiriat din cont propriu nu mai rar decât odată în doi ani;
- 6.14. la expirarea termenului prezentului contract să elibereze bunul închiriat în starea în care acesta a fost transmis în chirie;

- 6.15. să efectueze îmbunătățirea bunurilor închiriat doar după recepționarea permisului în scris a Locatarului și a devizului de cheltuieli aprobat de Locator;
- 6.16. să restituie prejudiciul cauzat și venitul ratat ce rezultă din perturbarea, împiedicarea activității altor locatari sau sublocatari, precum și persoanelor terțe care dispun de un drept de folosință, posesie, cât și, în urma încetării anticipate a raporturilor contractuale din vina sau neglijența Locatarului sau altor Părți;
- 6.17. să informeze Locatorul în cazul cunoașterii a unui viciu sau unei deteriorări substanțiale a bunurilor;
- 6.18. să acționeze într-o manieră care să nu împiedice folosirea normală de către alți locatari, sublocatari și să repare prejudiciul cauzat, venitul ratat pentru neexecutarea acestei obligații;
- 6.19. să efectueze reparația capitală a bunurilor închiriate dacă necesitatea efectuării reparației capitale a survenit din vina sa;
- 6.20. să nu schimbe destinația bunului în timpul locațiunii;
- 6.21. să restituie bunurile închiriate după încetarea raporturilor contractuale în termen de 3 (trei) zile, prin semnarea de către ambele Părți a Actului de predare-primire;
- 6.22. să execute alte obligații ce reies din natura prezentului contract.

7. CLAUZA PENALĂ ȘI SANCTIUNI

- 7.1. în cazul încălcării obligațiilor sale de plată, Locatarul va achita o penalitate de 0,1 % din suma datorată pentru chirie pentru fiecare zi de întârziere;
- 7.2. întârzierea (reținerea) eliberării de către Locatar de bunurile sale a încăperii Locatarului ce au fost ocupate anterior în baza prezentului Contract, după expirarea termenului de 10 (zece) zile din momentul încetării acțiunii prezentului Contract, va atrage după sine obligativitatea Locatarului de a achita amendă egală cu mărimea u unei plăți lunare precum și penalitatea de 0,1% din suma lunară de chirie pentru fiecare zi de întârziere;
- 7.3. Achitarea de către Locatar a amenzilor și penalităților stipulate în pct. 7.1. - 7.2. a prezentului Contract nu-l eliberează pe Locatar de îndeplinirea obligațiilor sale contractuale corespunzătoare.

8. MODIFICAREA, PRELUNGIREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

- 8.1. Modificarea prezentului Contract se efectuează cu acordul în scris al Părților, dacă contrariul nu este expres prevăzut în clauzele contractuale speciale;
- 8.2. Prezentul Contract poate fi reziliat anticipat prin acordul comun al Părților;

9. FORȚA MAJORĂ

- 9.1. Nici una dintre Părțile contractante nu răspunde de neexecutarea în termen și/sau executarea în mod necorespunzător, totală sau parțială, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege sau de Contract.
- 9.2. Prin forță majoră se subînțelege: război, calamități naturale, incendii, cutremur de pământ, conflicte armate locale sau depline, dezordine în masă însoțite de distrugereri, greve, modificări în legislație și alte circumstanțe, ce nu depind de voința Părților.
- 9.3. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 10 (zece) zile despre producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Circumstanțele de forță majoră urmează a fi stabilite printr-un certificat corespunzător eliberat de Camera de Industrie și Comerț a Republicii Moldova, în cazul neînștiințării sau înștiințării tardive, Partea interesată este lipsită de dreptul de a face referire la circumstanțele de forță majoră.
- 9.4. Obligațiile contractuale se suspendă pe parcursul circumstanțelor de forță majoră.
- 9.5. În cazul în care circumstanțele de forță majoră durează mai mult de șase luni din data primirii înștiințării corespunzătoare, Părțile sunt în drept să înceteze acțiunea prezentului Contract,

10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 10.1. Prezentul Contract cât și relațiile dintre Părți neacoperite de prevederile acestuia sunt guvernate de legislația în vigoare a Republicii Moldova;
- 10.2. Toate litigiile și neînțelegerile apărute între Părți la executarea prezentului Contract, urmează a fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care Părțile nu au ajuns la o înțelegere prin tratative, litigiul apărut urmează a fi soluționat de către instanțele judecătorești competente, cu aplicarea legislației în vigoare a Republicii Moldova.

11. DISPOZIȚII FINALE

- 11.1. Modalitatea de plată, indiferent de sumă este și va rămâne cea prevăzută de prezentul Contract.
11.2. În măsura în care normele contractului nu contravin legislației în vigoare, ele au prioritate.
11.3. Prezentul Contract este încheiat în 2 (două) exemplare identice, ambele avînd aceeași putere juridică, cîte unul pentru fiecare Parte.
11.4. Prezentul Contract înlocuiește prin sine toate înțelegerile prealabile, tratativele, scrisorile, tranzacțiile intervenite între Părți referitor la locațiune.

12. ANEXE:

- 12.1. Anexa Nr. 1 care constituie Actul de primire-predare a bunurilor și care este parte integrantă a prezentului Contract nr. 8-09/14 din 08 septembrie 2016.

13. RECHIZITELE ȘI SEMNĂTURILE PĂRȚILOR

LOCATORUL

SRL „MOLDCĂRBUNE”

Republica Moldova, MD-2012

mun. Chișinău, str. M. Cibotari, 67, ap. 5

c/f: 1002600028775, TVA: 0604118

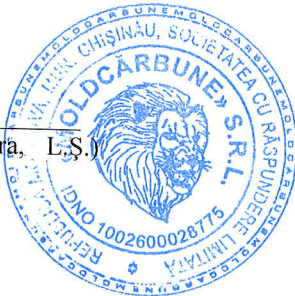
IBAN: MD52ML000000002251108268

BC „Moldindconbank” SA

BIC: MOLDMD2X308

Lev POPOV

(semnătura, L.Ș.)



LOCATORUL

F.P.C. „IVARO” S.R.L.

Republica Moldova, MD-2069

mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor, 33

c/f: 1002600044090, TVA: 0503892

IBAN: MD71ML000002224117201672

BC „Moldindconbank” SA

BIC: MOLDMD2X317

Valerian CEMORTAN

(semnătura, L.Ș.)



ACT DE PRIMIRE -PREDARE A BUNURILOR IMOBILE ÎNCHIRIATE

09 septembrie 2016

r-ul. Cantemir, sat. Cania

Societatea cu Răspundere Limitată „**Moldcărbune**”, cu adresa juridică în R.Moldova, MD-2012, mun.Chișinău, str. Maria Cibotari 67, ap.5, cod fiscal: 1001002600028775, numită în continuare „**Locator**”, în persoana dl. Lev Popov, activînd în baza statutului în calitate de Administrator, pe de o parte, și,

Societatea cu Răspundere Limitată „**IVARO**”, numită în continuare „**Locatar**”, cu sediul în R.Moldova, MD-2069, mun.Chișinău, str. Calea Ieșilor, 33, cod fiscal: 1002600044090 reprezentată de Administratorul, dl. Valerian Cemortan, pe de altă parte, numite în continuare „**Părți**”, au întocmit prezentul act cu privire la faptul că Locatorul transmite în posesie și folosință temporară Locatarului Bunurile imobile în locațiune conform Contractului de locațiune nr. 8-09/16 din 08.09.2016, ce constau bunul imobil ce reprezintă baza de cărbune cu nr. cadastral: 2114309.029 cu suprafața 0.7431 ha, inclusiv clădirea administrativă cu numărul cadastral: 2114309.029.01 cu suprafața de 110.3 m.p., construcția/garajul cu numărul cadastral: 2114309.029.02 cu suprafața de 51.8 m.p., construcția accesorie cu numărul cadastral: 2114309.029.03 cu suprafața de 10.1 m.p. și construcția cu numărul cadastral: 2114309.029.04 cu suprafața de 36.3 m.p., bunuri amplasate pe adresa: Republica Moldova, r-ul. Cantemir, com. Cania, sat. Cania.

I. STAREA BUNURILOR

- 1.1. Bunul imobil ce reprezintă terenul cu nr. cadastral: 2114309.029 cu suprafața 0.7431 ha amplasat în Republica Moldova, r-ul. Cantemir, com. Cania, sat. Cania.
- 1.2. Bunul imobil ce constituie clădirea administrativă cu numărul cadastral: 2114309.029.01 cu suprafața de 110.3 m.p. amplasat în Republica Moldova, r-ul. Cantemir, com. Cania, sat. Cania.
- 1.3. Bunul imobil ce reprezintă construcția/garajul cu numărul cadastral: 2114309.029.02 cu suprafața de 51.8 m.p. amplasat în Republica Moldova, r-ul. Cantemir, com. Cania, sat. Cania.
- 1.4. Bunul imobil ce reprezintă construcția accesorie cu numărul cadastral: 2114309.029.03 cu suprafața de 10.1 m.p. amplasat în Republica Moldova, r-ul. Cantemir, com. Cania, sat. Cania.
- 1.5. Bunul imobil ce reprezintă construcția cu numărul cadastral: 2114309.029.04 cu suprafața de 36.3 m.p. amplasat în Republica Moldova, r-ul. Cantemir, com. Cania, sat. Cania.

Starea bunurilor: bună.

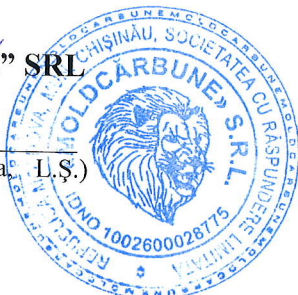
Temei pentru întocmirea actului de transmitere-predare servește înțelegerea Părților, Contractul de locațiune Nr. 8-09/16 din 08 septembrie 2016.

II. DISPOZIȚII FINALE

Actul este întocmit în 2 (două) exemplare, care este parte integrantă a Contractului de locațiune nr. 8-09/16 din 08 septembrie 2016.

A PREDAT:
„**MOLDCĂRBUNE**” SRL

(semnătura, L.Ș.)



A PRIMIT:

F.P.C. „IVARO” SRL

(semnătura, L.Ș.)