

I.P. "Agenția Servicii Publice" 19
Serviciul Cadastral Teritorial CHIȘINĂU
INREGISTRAT
data 10.11.18 nr. 010030102701001/2018
nr. cadastral 010030102701001
Registrator Crato Dănu

Contract de locațiune

Nr. _____

Chișinău

01 noiembrie 2018

SA „Bunăstare” denumită în continuare „Locator” în persoana directorului Dl. Frunză Panteleimon, activînd în baza statutului pe de o parte și SRL „Aria-Duca”, denumit în continuare „Locatar” pe de altă parte, în persoana directorului Duca Victor, activînd în baza statutului, au încheiat prezentul Contract de locațiune (în continuare „Contract”) privind următoarele:

1. Obiectul contractului

- 1.1. Locatorul se obliga să dea Locatarului în folosință și posesie temporară imobilul indicat în p.
- 1.2. al prezentului Contract, iar Locatarul se obliga să plătească chiria;
- 1.2. Imobilul transmis în temeiul prezentului Contract în locațiune cu suprafața de 586,6 m.2 amplasat pe adresa: str. Șoseaua Muncești 29, mun. Chișinău, Republica Moldova, nr. cadastral 010030102701001 (în continuare „Bunul închiriat”) aparține cu drept de proprietate Locatarului.
- 1.3. Planul general al spațiului dat în chirie se anexează la prezentul contract în calitate de Anexă Nr. 1.
- 1.4. Locatorul garantează că bunul închiriat aparține Locatarului cu drept de proprietate;
- 1.5. Bunul închiriat este dat în chirie pentru a fi folosit în conformitate cu activitatea pe care o desfășoară Locatarul stabilită în Statutul întreprinderii.

2. Chiria și modul de plată

2.1. Plata pentru chirie se stabilește de către părți în felul următor:

- începînd cu data de 01.10.2018 pînă la data de 30.09.2019 în mărime de – 20000 (douăzeci mii) lei lunar inclusiv TVA.
- începînd cu data de 01.10.2019 pînă la data de 30.09.2020 în mărime de – 21000 (douăzeci și una mii) lei lunar inclusiv TVA.
- începînd cu data de 01.10.2020 pînă la data de 30.09.2021 în mărime de – 22000 (douăzeci și două mii) lei lunar inclusiv TVA.
- începînd cu data de 01.10.2021 pînă la data de 30.09.2022 în mărime de – 23000 (douăzeci și trei mii) lei lunar inclusiv TVA.
- începînd cu data de 01.10.2022 pînă la data de 31.09.2023 în mărime de – 24000 (douăzeci și patru mii) lei lunar inclusiv TVA.
- începînd cu data de 01.10.2023 pînă la data de 30.09.2024 în mărime de – 25000 (douăzeci și cinci mii) lei lunar inclusiv TVA.
- începînd cu data de 01.10.2024 pînă la data de 30.09.2025 în mărime de – 26000 (douăzeci și șase mii) lei lunar inclusiv TVA.
- începînd cu data de 01.10.2025 pînă la data de 30.09.2026 în mărime de – 27000 (douăzeci și șapte mii) lei lunar inclusiv TVA.
- începînd cu data de 01.10.2026 pînă la data de 30.09.2027 în mărime de – 28000 (douăzeci și opt mii) lei lunar inclusiv TVA.
- începînd cu data de 01.10.2027 pînă la data de 30.09.2028 în mărime de – 29000 (douăzeci și nouă mii) lei lunar inclusiv TVA.

2.2. Chiria se achită în avans, în primele 10 zile calendaristice ale lunii următoare, pentru folosirea Bunului închiriat pe parcursul lunii premergătoare;

2.3. Plata chiriei conform prezentului contract se calculează din momentul semnării actului de primire-predare a bunului închiriat.

- 2.4. Achitarea se efectuează prin virament bancar sau în numerar, în funcție de cerințele Locatarului, în lei moldovenești (MDL);
- 2.5. Chiria nu include costul serviciilor comunale;
- 2.6. Cheltuielile pentru serviciile comunale (apă, canalizare, gaz, energie electrică, telefon) vor fi achitate de către Locatar în baza conturilor prezentate de Locator, conform cheltuielilor de facto.
- 2.7. Valoarea Chiriei poate fi modificată numai prin acordul Părților, exprimat în formă scrisă și semnat de către Părți;

3. Drepturile și obligațiile părților. Transmiterea Bunului închiriat

3.1. Locatarul este obligat:

- 3.1.1. Să folosească Bunul închiriat cu destinația stipulată în p. 1.5. al prezentului Contract;
- 3.1.2. Să păstreze și să asigure integritatea Bunului închiriat conform actului de primire-predare
- 3.1.3. Să achite Chiria în modul stabilit de prezentul contract (punctele 2.1.-2.6 ale Contractului);
- 3.1.4. După încetarea efectului prezentului Contract sau în cazul rezilierii lui anticipate să restituie Locatarului Bunul închiriat la starea inițială.

3.2. Locatarul are dreptul:

- 3.2.1. În cazul dacă Locatorul nu predă la timp Bunul închiriat sau refuză să-l predea, să ceară executarea acestei obligații și repararea prejudiciului sau rezilierea Contractului și repararea prejudiciului.
- 3.2.2. Să dea bunul închiriat în sublocațiune, fiind obligat să-l informeze în mod scris pe Locator despre intenția sa și să-l pună la curent cu numele sau denumirea, adresa persoanei căreia intenționează să-i subînchirieze bunul.

3.3. Locatorul este obligat:

- 3.3.1. Să transmită Locatarului Bunul închiriat în posesie și folosință în condițiile prezentului Contract.
- 3.3.2. Să achite impozitele și alte plăți de stat aferente imobilului dat în locațiune.
- 3.3.3. În cazul înstrăinării imobilului dat în locațiune să informeze despre acest fapt Locatarul în formă scrisă cu 6 (șase) luni înaintea înstrăinării imobilului, Locatarul având dreptul preferențial de a procura imobilul ce-l deține în folosință în baza prezentului contract de locațiune.

3.4. Locatorul are dreptul:

- 3.4.1. Să primească chiria la valoarea și în modul stabilit de prezentul Contract (p.2.1-2.6);
- 3.4.2. Să prezinte Bunul închiriat eventualilor cumpărători sau locatari doar după ce a primit un refuz în mod scris de la Locatar referitor la refuzul procurării imobilului sau prelungirii termenului de locațiune, fiind obligat să-și exercite acest drept într-un mod rezonabil, cu o notificare prealabilă a Locatarului înainte cu 30 (treizeci) zile lucrătoare;
- 3.4.3. Să ceară restituirea Bunului închiriat în starea inițială după expirarea termenului prezentului Contract sau în cazul rezilierii anticipate a Contractului.

3.5. Locatorul nu este în drept:

- 3.5.1. Să admită accesul persoanelor terțe la Bunul închiriat fără consimțământul Locatarului.

3.6. Transmiterea Bunului închiriat

- 3.6.1. Bunul închiriat urmează a fi transmis de către Locator și primit de către Locatar în decurs de 3 (trei) zile calendaristice de la data semnării prezentului Contract;
- 3.6.2. Transmiterea Bunului închiriat se efectuează de către Părți prin semnarea actului de predare-primire;
- 3.6.3. După expirarea termenului de acțiune a prezentului Contract sau rezilierea lui anticipată, Locatarul restituie, în termen de 3 (trei) zile calendaristice, Locatarului Bunul închiriat într-

o stare în care Bunul a fost primit, ținându-se cont de uzura normală a acestuia, iar Locatorul este în drept să admită accesul persoanelor terțe la Bunul închiriat fără consimțământul Locatarului.

3.6.4. Restituirea Bunului închiriat se efectuează de către Părți prin semnarea altui act de predare-primire;

3.6.5. în cazul în care Locatarul întârzie restituirea bunului sau semnarea actului de predare-primire a Bunului închiriat, Locatarul va plăti Chiria pentru fiecare zi de întârziere.

4. Garanția

4.1. Locatorul garantează Locatarului că Bunul închiriat:

4.1.1. Aparține Locatorului cu dreptul de proprietate;

4.1.2. Va fi predat Locatarului în folosință și posesia temporară în starea corespunzătoare, conform destinației convenite în prezentul contract și va fi menținut în această stare pe întreaga durată a locațiunii;

4.1.3. Este liber de orice viciu material sau juridic.

5. Răspundere contractuală

5.1. Oricare dintre Părți răspunde pentru neexecutarea obligațiilor sale contractuale fără restricții, cu excepția celor prevăzute de lege;

5.2. În cazul reținerii achitării Chiriei și serviciilor comunale în termenul indicat în p.2.2 și p. 2.6 al prezentului Contract, fără motive întemeiate, Locatorul este în drept să calculeze penalitate în mărimea de 0,01% din suma Chiriei care urmează să fie achitată pentru fiecare zi de întârziere;

5.3. Prejudiciul cauzat în urma neexecutării prezentului Contract, urmează să fie recuperat de către Partea în culpă pentru neexecutare.

6. Soarta îmbunătățirilor bunului închiriat

6.1. La expirarea termenului sau la rezilierea contractului de locațiune, Locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile, efectuate cu permisiunea Locatorului, care pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către Locator dacă legea sau contractul nu prevede altfel, luând în considerație uzura normală a bunului.

6.2. În caz de reziliere înainte de termen a prezentului contract la inițiativa Locatorului, Locatorul este obligat să achite Locatarului 100% din valoarea îmbunătățirilor efectuate cu permisiunea Locatarului asupra bunului închiriat, cu calcularea uzurii normale a îmbunătățirii efectuate asupra bunului închiriat.

6.3. Locatorul își dă acordul la investiții nesemnificative în bunul închiriat, iar acestea să fie confirmate prin facturi fiscale.

6.4. Locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile efectuate fără permisiunea Locatorului dacă pot fi separate fără a se deteriora bunul și dacă Locatorul refuză să compenseze valoarea lor. În cazul în care îmbunătățirile efectuate fără permisiunea Locatorului nu pot fi separate fără a se deteriora bunul, ele devin proprietate a locatorului.

7. Rezilierea contractului

7.1. Prezentul Contract poate înceta înainte de expirarea termenului de valabilitate în cazul dacă există o neexecutare a dispozițiilor contractuale din inițiativa oricărei dintre Părți prin rezilierea Contractului;

7.2. În cazul obligativității de a stipula un termen rezonabil pentru prestație sau remediere (în conformitate cu art. 709, 748 Codul Civil) pentru rezilierea contractului, durata acestui termen nu poate depăși 30 (zece) zile calendaristice;

7.3. O Parte poate rezilia prezentul Contract doar dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte Părți;

7.4. Rezilierea prezentului Contract operează prin declarația scrisă față de cealaltă Parte în termen de 30 zile până la momentul rezilierii (termenul pentru rezilierea Contractului);

OVA

ASTAF

100.000
17EA 07

SPUNDERE I
UCA S.R.
IDNO 1010
REPUBLIC

- 7.5. În cazul exercitării dreptului la reziliere, prezentul Contract încetează și Părțile sunt eliberate de obligațiile de a presta pe viitor, cu condiția respectării art.748 Codului Civil.
- 7.6. Părțile declară că, semnatarii prezentului Contract, indicați în Preambul, beneficiază de toate împuternicirile necesare pentru a semna prezentul Contract și că manifestarea lor de voință directă a părților;
- 7.7. Părțile declară despre lipsa oricăror restricții sau interdicții în vederea semnării sau executării prezentului Contract;
- 7.8. Părțile declară despre existența tuturor condițiilor necesare pentru valabilitatea prezentului Contract, inclusiv;
- 7.9. Consimțământul de a încheia prezentul Contract provine de la persoane cu discernământ, este exprimat în intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

8. Forța majoră

- 8.1. Neexecutarea obligațiilor contractuale nu poate fi imputată Părților Contractante în cazul în care neexecutarea este cauzată de evenimente de forță majoră, care nu puteau fi prevăzute la data încheierii Contractului sau dacă Părțile nu puteau împiedica apariția acestora sau înlăturarea efectelor lor;
- 8.2. Dacă evenimentele de forță majoră au un caracter temporar, invocarea acestora se va putea face doar pentru perioada impactului asupra neexecutării Contractului;
- 8.3. Un eveniment poate fi recunoscut drept eveniment de forță majoră, numai în cazul în care manifestarea obiectivă a acestuia a dus la imposibilitatea executării contractului. Circumstanțele care au ca rezultat scăderea rentabilității nu pot fi considerate evenimente de forță majoră;
- 8.4. Partea ce invocă evenimente de forță majoră este obligată, în decurs de 3 (trei) zile de la apariția evenimentului invocat, să notifice cealaltă Parte despre apariția evenimentului invocat, prezentând confirmarea de existență eliberată de Camera de Comerț și Industrie a Republicii Moldova;
- 8.5. Informația trebuie să cuprindă date cu privire la caracteristica evenimentului, cât și evaluarea impactului acestuia asupra executării contractului și a termenelor acestuia;
- 8.6. În cazul apariției evenimentelor de forță majoră, termenele de executarea a obligațiilor contractuale vor fi prelungite pentru perioadă suplimentară egală cu perioada în care persistă evenimentele de forță majoră;
- 8.7. Dispozițiile prezentului articol nu lipsesc Părțile de dreptul de a solicita rezilierea contractului, executarea obligațiilor contractuale sau plata penalităților existente până la survenirea forțelor majore.

9. Dreptul aplicabil și soluționarea litigiilor

- 9.1. În toate celelalte cazuri ce nu sunt expres prevăzute în acest contract, Părțile se vor călăuzi de legislația în vigoare a Republicii Moldova;
- 9.2. Toate litigiile și divergențele dintre părți contractante ce țin de aplicarea și interpretarea prezentului contract, precum și alte diferende, ce se nasc din prezentul contract, sau legate de acesta, vor fi soluționate pe cale amiabilă;
- 9.3. În cazul în care acestea nu pot fi soluționate pe cale amiabilă în decurs de 30 de zile calendaristice, diferendele vor fi soluționate în conformitate cu legislația Republicii Moldova și de către instanțele judecătorești ale Republicii Moldova.

10. Altele condiții

- 10.1. Prezentul contract intră în vigoare de la data semnării lui de către părți și este valabil pentru o perioadă de la 01.10.2018 până la 30.09.2028.
- 10.2. Prezentul contract va fi înregistrat de către Părți la Oficiul Cadastral Teritorial în termen de 2 (două) luni din momentul semnării de către Părți.
- 10.3. Toate cheltuielile legate de înregistrarea prezentului contract le poartă Locatarul.

10.4. Înregistrarea prezentului Contract la OCT se efectuează de către Locatar în conformitate cu „Legea cadastrului bunurilor imobile” Nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 a R. Moldova.

10.5. Toate modificările, completările și anexele la prezentul Contract sunt parte integrantă a lui și au aceeași valoare juridică ca și Contractul, dacă sunt perfectate în scris, semnate de reprezentanții împuterniciți ai Părților și sunt confirmate prin semnăturile Părților;

10.6. Prezentul Contract este întocmit în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru Oficiul Cadastral Teritorial, toate având aceeași valoare juridică.

Adresele juridice, rechizitele de plată, semnăturile și ștampilele Părților.

LOCATOR

SA „Bunastare”

Cod fiscal 1003600015703

Adresa juridică: MD2001

Mun. Chișinău, bd. Gagarin, 13

Cod TVA – 0300423

Cod IBAN – MD02EC000000225167161887

În banca BC „EuroCreditBank” SA fil.nr.1

Chișinău

BIC ECBMMD2X

Tel. 022-55-60-04

Director

Frunză Panteleimon

LOCATAR

SRL „Aria-Duca”

Cod fiscal 1010600007485

Adresa juridică: MD2081

Mun. Chișinău, com. Bubuieci, str. Dacilor 14

Cod TVA – 0404337

Cod IBAN – MD81ML000000002251909354

În banca BC „Moldindconbank” SA fil.

Centru, Chișinău

Tel. 022-42-09-25

Director

Duca Victor

