

I. Părţile contractante

Societatea pe Acţiuni „CARMIZ”, IDNO 1003600002136, adresă juridică: municipiul Chişinău, şoseaua Muncesţi, 121, reprezentată de Directorul general, dl Octavian IGNATENCO, care activează în baza Statutului, numită „Locatar”, pe de o parte, şi

Societatea cu Răspundere Limitată „MEDORIENTSTAR”, IDNO 1005600041872, adresă juridică: municipiul Chişinău, strada P. Movilă, 22/2, reprezentată de Directorul, dna Ana PASCAL, care activează în baza Statutului, numită „Locatar”, pe de altă parte,

denumite în continuare **Părţi** (sau **Parte**, după caz), au convenit să încheie prezentul Contract de locaţiune, cu respectarea următoarelor clauze:

1. Obiectul contractului

1.1. Locatarul transmite, iar Locatarul primeşte în posesie şi folosinţă temporară bunurile ce aparţin Locatarului cu drept de proprietate, şi anume construcţii amplasate în municipiul Chişinău, or. Vadul lui Vodă, extravilan, cu numerele cadastrale şi suprafaţa precum urmnează:

1.1.1. 03158301.105.01 cu suprafaţa de 302.0 m.p.;
 1.1.2. 03158301.105.02 cu suprafaţa de 292.1 m.p.;
 1.1.3. 03158301.105.03 cu suprafaţa de 292.4 m.p.;
 1.1.4. 03158301.105.04 cu suprafaţa de 303.1 m.p.;
 1.1.5. 03158301.105.05 cu suprafaţa de 36.6 m.p.;
 1.1.6. 03158301.105.06 cu suprafaţa de 307.7 m.p.;
 1.1.7. 03158301.105.07 cu suprafaţa de 314.1 m.p.;
 1.1.8. 03158301.105.08 cu suprafaţa de 311.6 m.p.;
 1.1.9. 03158301.105.10 cu suprafaţa de 217.0 m.p.;
 1.1.10. 03158301.105.11 cu suprafaţa de 64.7 m.p.;
 1.1.11. 03158301.105.12 cu suprafaţa de 208.4 m.p.;
 1.1.12. 03158301.105.13 cu suprafaţa de 148.4 m.p.;
 1.1.13. 03158301.105.14 cu suprafaţa de 54.8 m.p.;
 1.1.14. 03158301.105.15 cu suprafaţa de 625.8 m.p.;

Concomitent cu bunurile imobile predate în locaţiune, vor fi transmise în folosinţă şi alte bunuri relectate în Lista anexată la prezentul Contract.

1.2. Starea bunurilor la momentul transmiterii lor în locaţiune este bună şi respectivele pot fi exploatate conform destinaţiei. Locatarul garantează că exploatarea bunurilor Locatarului va fi efectuată conform destinaţiei acestora şi interesele Locatarului nu vor fi viciate.

II. Scopul transmiterii Bunurilor în locaţiune

2.1. Folosirea bunurilor Locatarului se va face în scop de loc de agrement, ca Centru de odihnă pentru copii.

2.2. Toate veniturile obţinute de către Locatar în urma utilizării bunurilor Locatarului vor aparţine în exclusivitate Locatarului.

III. Ordinea transmiterii Bunurilor în locaţiune

3.1. Bunurile sunt transmise de către Locatar şi primite de către Locatar cu 10 (zece) zile calendaristice înainte de începerea fiecărei perioade anuale de locaţiune, conform p. 4.1. al prezentului Contract.

3.2. Transmiterea Bunurilor se efectuează prin proces verbal (act) de predare-primire.

IV. Termenele de locaţiune

4.1. Contractul de locaţiune este încheiat pe un termen de 5 (cinci) ani, respectiv pentru anii 2018-2022. În decursul termenului locaţiunii, locatarul beneficiază de bunurile transmise în chirie doar în perioada **01 mai – 31 august** a fiecărui an calendaristic. În restul perioadei Locatarul este în drept doar să efectueze lucrări de întreţinere şi reparaţie a bunului transmis în locaţiune.

4.2. Bunurile se consideră transmise în locaţiune din momentul semnării procesului verbal

de predare-primire, și se constituie restituite Locatarului la data semnării actului de primire-predare corespunzător. Predarea-primirea se efectuează la începutul și la sfârșitul fiecărei perioade anuale de locațiune.

4.3. Termenul locațiunii poate fi modificat numai cu acordul scris al Părților.

V. Plata pentru locațiune și ordinea achitării

5.1. Pretul anual al prezentului Contract (4 luni) constituie:

- 129.000,00 (una sută douăzeci și nouă de mii lei, inclusiv TVA pentru anii 2018-2019;
- 229.000,00 (două sute douăzeci și nouă de mii lei, inclusiv TVA pentru anii 2020-2022.

grafic:

- pentru luna mai a fiecărui an – 10% (zece la sută) din prețul anual al locațiunii;
- pentru luna iunie 2017 – 30% (treizeci la sută) din prețul anual al locațiunii;
- pentru luna iulie 2017 – 30% (treizeci la sută) din prețul anual al locațiunii;
- pentru luna august 2017 – 30% (treizeci la sută) din prețul anual al locațiunii.

5.3. Locatarul este obligat să achite lunar plățile comunale și alte plăți (energia electrică, apa, canalizarea, impozitul imobiliar, impozitul funciar și alte impozite pentru anul în gestiune, taxele și alte plăți obligatorii, serviciile de pază s.a.) conform facturilor prezentate de Locator, și pe care le va achita în termenii indicați în facturi.

5.4. Plățile pentru locațiune se achită prin virament pe contul bancar al Locatarului până la data de 25 a lunii următoare celei de referință.

5.5. Dacă în folosirea bunurilor închiriate au apărut piedici din vina Locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei.

VI. Drepturile și obligațiile Locatarului

6.1. Locatarul are dreptul:

a) să primească în termenul stabilit în Contract plata pentru chirie și celelalte plăți prevăzute în Capitolul V al Contractului.

b) să efectueze controlul ordinii de folosire și al stării bunurilor (cu excepția bunurilor care aparțin Locatarului), în conformitate cu prezentul Contract.

c) la solicitarea reparării prejudiciului cauzat prin pierderile survenite la bunurile închiriate din vina Locatarului, dacă Locatarul nu va demonstra că pierderile nu se datorează vinovăției sale sau a persoanelor cărora le-a permis folosința bunurilor sau accesul la ele;

d) în cazul în care Locatarul nu restituie bunurile închiriate după încetarea locațiunii, Locatarul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii.

6.2. Locatarul este obligat:

a) să transmită celelalte Părți bunurile convenite în prezentul contract în folosință temporară;

b) să predea Locatarului bunurile în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin Contract;

c) să predea bunurile liber de orice vicii materiale sau juridice;

d) să acorde ajutor informațional și consultativ Locatarului cu privire la ordinea de exploatare corectă a bunurilor.

e) să repare prejudiciul care rezultă din perturbarea de către un terț a folosirii bunurilor numai în cazul în care terțul este un locatar sau dacă Locatarul i-a permis folosința bunurilor sau accesul la ele;

f) în cazul intenției de înstrăinare a bunurilor, să respecte dreptul de preemțiune care-i va reveni Locatarului, cu un preaviz în scris în termen de 3 (trei) zile calendaristice înainte de înstrăinare;

g) să mențină forma și destinația bunurilor în timpul locațiunii.

VII. Drepturile și obligațiile Locatarului

7.1. Locatarul are dreptul:

a) să primească bunurile în starea corespunzătoare, conform destinației convenite în contract, lipsit de orice viciu material;

b) în cazul în care bunurile sunt afectate de un viciu care diminuează folosința lor, Locatarul este eliberat de plata unei părți din chirie proporțional diminuării folosinței bunurilor. Dreptul de a plăti o chirie redusă încetează când viciul este remediat. Viciul nesemnificativ nu este luat în considerare;

c) de a remedia viciul;

d) sa ceară executarea obligației și repararea prejudiciului cauzat, dacă Locatarul nu predă în termen bunurile închiriate sau refuză să le predea;

e) în caz că Locatarul va intenționa să înstrăineze bunurile, să utilizeze dreptul de preemțiune de a cumpăra aceste bunuri, cu informarea Locatarului despre intenția sau refuzul de a cumpăra bunul, în termen de 3 (trei) zile calendaristice din data notificării primite de la Locatar; f) sa ceară reducerea chiriei în cazul în care condițiile, stipulate în contract, de folosire a bunurilor sau starea acestora s-au înrăutățit considerabil în virtutea unor circumstanțe independente de voința Locatarului.

7.2. Locatarul se obligă:

a) să folosească bunurile primite în locațiune doar în scopurile prevăzute în Capitolul II al prezentului Contract.

b) să efectueze la timp achităriile plăților pentru chirie și a plăților suplimentare prevăzute în Contract;

c) să respecte regimul corespunzător de exploatare și păstrare a bunurilor în conformitate cu documentația tehnică;

d) să excludă accesul la bunuri a persoanelor necompetente;

e) să întrețină bunurile în stare bună și funcțională;

f) să mențină forma și destinația bunurilor pe toată perioada locațiunii;

g) să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunurilor;

h) să efectueze reparația curentă a bunurilor din contul mijloacelor financiare proprii. Reparațiile se efectuează anual. Cuantumul, volumul și costurile lucrărilor de reparație sunt coordonate în mod obligatoriu cu Locatarul și se aprobă bilateral, prin semnarea unei anexă (acord) la prezentul Contract, înainte de începerea acestora. Restituirea cheltuielilor suportate de către Locatar pentru reparația curentă și întreținerea bunurilor care fac obiect al Contractului nu se admite.

7.3. Locatarul declară că la data semnării prezentului Contract bunurile sunt grevate prin ipotecă, și garantează că grevarea respectivă nu va afecta nicidecum executarea prezentului Contract.

VIII. Ordinea de restituire a bunurilor Locatarului

8.1. La expirarea fiecărui termen anual de locațiune, Locatarul este obligat în termen de 10 (zece) zile calendaristice să restituie Locatarului bunurile, în baza de proces verbal de predare-primire.

8.2. Restituirea bunurilor se efectuează de către reprezentanții respectivi ai Părților.

8.3. Bunurile se restituie Locatarului în stare bună, funcțională, luându-se în vedere uzura lor normală.

8.4. Prejudiciul cauzat prin înrăutățirea stării bunurilor se repară de către Locatar dacă nu demonstrează lipsa vinovăției sale.

8.5. Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunurilor în măsura în care s-a micșorat valoarea lui.

IX. Soarta îmbunătățirilor bunurilor închiriate

9.1. La expirarea termenului sau la rezilierea contractului de locațiune, Locatarul nu are dreptul să separe îmbunătățirile, efectuate în privința și în legătură cu obiectul locațiunii, și nici dreptul să ceară compensarea valorii lor de către Locatar.

X. Responsabilitatea Părților

10.1. Locatarul poartă următoarea răspundere contractuală:

a) în cazul întârzierii achitării plății Locațiunii precum și a plăților suplimentare, achită o penalitate în mărime de 0,1% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere;

b) în cazul folosirii contrar destinației a bunurilor, achită o amendă în mărime de 3% din suma totală a contractului.

10.2. În cazul în care Locatorul nu va preda bunurile în termenii indicați în prezentul Contract, respectivul va achita Locatarului, pe lângă suma chiriei, și o penalitate de 0,1% din suma lunara a contractului, pentru fiecare zi de întârziere.

XI. Încetarea locațiunii

11.1. Locațiunea încetează:

- la expirarea termenului contractului;
- în cazul pierii bunurilor închiriate;
- în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract;

11.2. Locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului:

- cu un preaviz de 30 (treizeci) de zile calendaristice;
- dacă Locatarul nu folosește bunurile închiriate conform destinației sau în conformitate cu prevederile contractului;
- dacă Locatarul admite intenționat sau din culpă învătăirea stării bunurilor sau crează un pericol real pentru o asemenea învătăire;
- dacă Locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 2 (doua) luni după expirarea termenului de plată;

10.3. Locatarul este în drept să ceară rezilierea contractului în cazul în care:

- nu poate folosi bunurile închiriate conform scopului prevăzut în contract;
- nu poate executa obligațiunile contractuale;
- alte cazuri prevăzute de lege.

XII. Alte condiții

- 12.1. Prezentul contract este înlocuit în 2 exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare Parte.
- 12.2. În cazurile neprevăzute de prezentul contract, părțile se conduc de legislația civilă și procesual-civilă a Republicii Moldova.
- 12.3. La prezentul Contract se anexează lista și procesul verbal de predare-primire a bunurilor închiriate.
- 12.4. Toate modificările textului prezentului contract au putere juridică numai în cazul autentificării reciproce a lor de către reprezentanții cu drept de semnătură a Părților, în fiecare caz aparte.

Rechizitele bancare și adresele juridice ale părților:

„Locatar”:

„MEDORIENTSTAR” SRL
Adresă juridică: mun. Chișinău,
strada P. Movila, 22/2,
cod fiscal/DNO: 1005600041872
BC „EXIMBANK Gruppo Veneto Banca”
filiala nr.20 Chișinău
IBAN:
EXIMBANKID22477



Ana PASCAL

„Locator”:

„CARMEZ” SA
Adresă juridică: MD-2002, mun. Chișinău,
șos. Muncești, 121,
Cod fiscal/DNO: 1003600002136
TVA: 0300084
BC Victorlabank SA, filiala nr.8
IBAN: MD79VI000000222490885MDL
VICBMD2X802



Octavian IGNATENCO