

CONTRACT DE LOCAȚIUNE №1/LC

Din "01" iulie 2021

mun. Chișinău

CAPITOL 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

Persoana fizică **d-l Sofroni Radu** cu adresa: or.Chisinau, str. Sadoveanu Mihail, 30, ap.111, c/f: 2005048032981, numită în continuare **LOCATOR**

și **"VETEXPERT GRUP" S.R.L.** cu adresa juridică: or.Chisinau, str. Sadoveanu Mihail, 8/3, ap.(of.) 53, c/f: 1017600003888, reprezentată legal de d-na Manastîrli Tatiana (administrator), care acționează în baza statutului, în calitate de **LOCATAR**,

numiți în continuare Părți, în conformitate cu prevederile art. 1251-1287 cod Civil al Republicii Moldova, au convenit să încheie prezentul Contract cu următoarele condiții.

CAPITOL 2 OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract constă în transmiterea de către Locator Locatarului în folosință și posesie temporară, contra unei plăți (în continuare - chirie) a unui spațiu nelocativ cu o suprafață totală de **219,7 m.p.**, situat pe adresa: **mun. Chișinău, str. Uzinelor, 186/1.**

Spațiul dat va fi utilizat pentru amplasarea subdiviziunii Locatarului, precum și în alte scopuri conform activității a Locatarului, anume:

-9,7 m.p. – secție comercială (produse și medicamente pentru animale de companie)

-210 m.p.-clinica veterinară

2.2. Spațiul dat aparține Locatorului cu titlu de reprezentant prin procura notarială.

2.3. Predarea spațiului va fi efectuată de către Locator în termen de 10 zile bancare de la data semnării prezentului contract de către ambele părți, în baza Actului de predare-primire (Anexa nr. 1 la prezentul contract).

CAPITOL 3 DURATA CONTRACTULUI

3.1. Termenul de locațiune este **pînă la 01.07.2023** începând din ziua transmiterii încăperilor de către Locator Locatarului, prin întocmirea și semnarea de către ambele Părți a Actului de predare-primire.

3.2. Contractul de locațiune **se prelungește automat** pe perioade succesive de **1 (un) an, dacă** niciuna dintre părți **nu** își exprimă cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data expirării duratei pentru care a fost încheiat sau prelungit, intenția de încetare, prelungire a contractului se efectuează în aceleași termene și condiții.

3.3. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către părți a Actului de predare-primire.

CAPITOL 4 CHIRIA ȘI MODUL DE EFECTUARE A PLĂȚII

4.1. Chiria lunară pentru locațiune constituie **400 (Patru sute) Euro, la cursul stabilit de Banca Nationala a Moldovei la data achitării** lunar, inclusiv impozit pe venit la sursa de plata conform CF RM art.90¹(3).

4.2. Chiria pentru locațiune va fi achitată lunar de către Locatar cel târziu **la data de 10 a lunii curente.**

4.3. Primirea - predarea spațiului închiriat transmis în chirie se efectuează de către persoanele responsabile din ambele Părți.

4.4. Achitarea chiriei se va face în lei (Republica Moldova) prin transfer bancar la contul curent al Locatorului.

CAPITOLUL 5 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Locatorul se obligă:

5.1. Să pună la dispoziția Locatarului spațiul dat în locațiune, conform Actului de predare-primire, care face parte integrantă din prezentul Contract și să confirme prin documente justificative dreptul său de a da spațiul în locațiune.

5.2. Să predea spațiul închiriat liber de orice vicii și în stare bună de folosință, în corespundere cu normele de securitate tehnică, sanitare și ecologice, precum și cu cerințele de securitate anti-incendiară.

5.3. Să nu se implice în activitatea economică a Locatarului, precum și să accepte ca Locatarul să facă amenajări interioare în spațiul închiriat.

5.4. Să asigure Locatarului utilitățile necesare pentru buna funcționare a spațiului închiriat la cerințele Locatarului și anume: apă, energie electrică, canalizare etc.

Locatorul este în drept:

5.5. Să verifice cum și în ce scopuri sunt exploatate toate încăperile, cu excepția acelor spații la care, potrivit specificului activității bancare, terțele persoane nu au acces. În realizarea acestui drept, Locatorul poate vizita încăperile în orele de lucru, iar în cazul depistării unor încălcări de exploatare a încăperilor, Locatorul este în drept să ceară de la Locatar înlăturarea lor. În acest caz, reprezentanții Părților se pot întruni în vederea găsirii unei soluții care va lua în calcul interesele ambelor Părți.

CAPITOLUL 6 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Locatarul se obligă:

6.1. Să utilizeze spațiul închiriat conform destinației indicate la pct. 2.2. al prezentului Contract, precum și să-l mențină într-o stare bună pe toată perioada Contractului.

6.2. Să efectueze plățile pentru chirie și utilități la timp și în cuantumul prevăzut la capitolul 4 al prezentului Contract.

6.3. Să întrețină încăperile în condiții bune și în stare sanitară corespunzătoare, precum și în conformitate cu regulile securității și a tehnicii securității. Să ia măsuri privind protejarea încăperilor împotriva deteriorării, degradării, inundării, incendierii, uzurii înainte de termen, să asigure exploatarea corespunzătoare a acestora, în caz de necesitate să efectueze reparația curentă din contul său.

6.4. Să respecte cerințele securității anti-incendiară în conformitate cu legislația în vigoare.

6.5. Să permită accesul reprezentanților Locatorului în încăperile închiriate pentru efectuarea controlului privind exploatarea lor tehnică și gospodărească.

6.6. Să acopere cheltuielile curente legate de folosirea și menținerea încăperilor închiriate în stare bună.

6.7. Să prezente Locatorului în scris în timp de 7 zile rechizitele noi, în cazul schimbării lor.

Locatarul este în drept:

6.8. Să echipeze, utilizeze încăperile închiriate, să aducă orice modificare, îmbunătățire a clădirii, toate echipările și alte lucrări necesare pentru buna funcționare a încăperilor fără consimțământul Locatorului în cazurile când lucrările mai sus enumerate nu țin de reconstrucția încăperilor ce afectează structura de rezistență a clădirii.

6.9. Să amplaseze fără consimțământul Locatorului panouri cu denumirea Locatarului, orare de lucru, logotipuri, drapele, alte semne comerciale, publicitate pe fațada principală a clădirii în conformitate cu legislația în vigoare.

6.10. Să dea bunul închiriat în sublocățiune sau să cesioneze locațiunea numai cu **consimțământul locatorului**.

CAPITOLUL 7 GARANȚII

7.1. Locatorul declară și garantează Locatarului următoarele:

- este o companie valabil constituită, existentă și autorizată să exercite activitățile prevăzute în acest contract, în conformitate cu legislația Republicii Moldova și respectiv să-și exercite drepturile și execute obligațiile prevăzute în contract.

7.2. Locatorul declară și garantează Locatarului că spațiul nu este afectat de sarcini/servituți/vicii la data semnării Contractului precum și că nu există și nu va exista pe viitor vreun litigiu sau acțiune a terțe persoane referitor la acest spațiu.

7.3. Locatorul garantează Locatarului pe toată durata Contractului cel puțin următoarele drepturi: permisiunea clienților Locatarului de a avea acces la terenul aferent spațiului închiriat oricând, conform precizărilor Locatarului;

7.4. Locatorul se obligă în perioada închirierii să întrețină suprafețele comune ale imobilului în condiții acceptabile standardelor respective. În acest sens, Locatorul:

- va menține în bună stare de funcționare și va repara componentele structurale ale imobilului, utilitățile, sistemele de încălzire, ventilație și de aer condiționat, pereții exteriori și acoperișul imobilului;

- va furniza neîntrerupt energia electrică, apă caldă/rece, precum și celelalte utilități necesare desfășurării în bune condiții a activității Locatarului. Locatorul nu răspunde pentru acțiunile persoanelor terțe din vina cărora este imposibil de a furniza neîntrerupt energia electrică, apă caldă/rece, precum și celelalte utilități necesare desfășurării în bune condiții a activității Locatarului.

CAPITOLUL 8 MODIFICAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

8.1 Modificarea prevederilor prezentului Contract, precum și schimbarea mărimii chiriei se efectuează doar cu consimțământul în scris al ambelor Părți, perfectate în formă de acorduri adiționale care vor constitui parte integrantă a prezentului Contract.

8.2 Locatorul are dreptul să rezilieze unilateral Contractul cu o notificare prealabilă de 6 (șase) luni, dar nu mai devreme de expirarea termenului de 2 (doi) ani de locațiune, cu excepția cazurilor nerespectării obligațiilor contractuale de către Locatar. În acest caz, locațiunea va înceta în mod automat (de jure) în baza recepționării de către Locatar a notificării de reziliere, fără a mai fi necesară îndeplinirea altor formalități ori a unor proceduri judecătorești.

8.3 Locatarul are dreptul să rezilieze unilateral Contractul cu o notificare prealabilă de 6 (șase) luni. În acest caz, locațiunea va înceta în mod automat (de jure) în baza recepționării de către Locator a notificării de reziliere, fără a mai fi necesară îndeplinirea altor formalități ori a unor proceduri judecătorești.

8.4 În cazul reorganizării Părților contractante sau a schimbării componenței acționarilor lui, toate prevederile și condițiile prezentului Contract rămân în vigoare.

CAPITOLUL 9 RESTITUIREA SPAȚIULUI

9.1 La încetarea prezentului Contract din oricare motive, Locatarul se angajează ca în termen de 30 de zile din data semnării acordului de încetare, să evacueze spațiul închiriat, în baza unui act de predare-primire, în care se vor consemna condițiile în care acesta se afla la momentul semnării acestui Contract, luând în considerare uzura normală.

9.2 La data încetării prezentului Contract din oricare motiv, toate bunurile aduse de către Locatar care au dus la îmbunătățirea spațiilor închiriate vor intra în proprietatea Locatorului fără ca acesta să achite Locatarului costul acestora.

9.3 În cazul rezilierii unilaterale a contractului din inițiativa Locatorului înainte de expirarea termenului de 2 ani stipulat în pct. 8.2. al prezentului Contract, fără a exista încălcarea condițiilor contractuale din partea Locatarului, Locatorul este obligat să achite Locatarului valoarea tuturor îmbunătățirilor efectuate ale încăperii luând în considerare uzura acestora.

CAPITOLUL 10 RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

10.1 Părțile poartă răspundere pentru neexecutarea sau executarea inadecvată a obligațiilor ce le revin în corespundere cu prezentul Contract și legislația în vigoare a Republicii Moldova.

10.2 Partea care nu execută sau execută necorespunzător obligațiile asumate în baza prezentului Contract, este ținută să despăgubească cealaltă parte pentru orice acțiuni, proceduri, pretenții, solicitări, pierderi, costuri, cheltuieli sau prejudicii în conformitate cu legislația în vigoare a RM.

10.3 În cazul în care Locatarul nu va achita chiria și/sau utilitățile în termenul și în cuantumul prevăzut la capitolul 4 al prezentului Contract, Locatarul va achita penalități în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea sumei neachitate.

10.4 În cazul în care Locatorul nu predă spațiul în termenul prevăzut de prezentul contract sau nu execută sau execută în mod necorespunzător obligațiile asumate conform prezentului Contract, va achita penalități în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei lunare.

10.5 În cazul în care Locatorul încalcă termenul de predare a spațiului cu mai mult de 30 de zile calendaristice, Locatarul este în drept să solicite rezilierea imediată a prezentului contract și să obțină de la Locator toate cheltuielile confirmate documentar suportate de către Locatar cu privire la amenajarea spațiului închiriat în vederea ajustării lui la parametrii necesari Locatorului pentru funcționarea subdiviziunii lui.

10.6 În cazul neexecutării în termen de către Locator a obligației asumate în pct. 5.8. al prezentului Contract, Locatorul va achita penalități în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei lunare.

10.7 Achitarea penalităților nu scutește părțile de obligația de a executa angajamentele asumate prin prezentul contract. Locatorul imputernicește Locatarul să rețină în mod unilateral suma penalităților din orice plată ce urmează a fi efectuată către Locator.

CAPITOLUL 11 FORȚA MAJORĂ

11.1 În caz de forță majoră, toate responsabilitățile Părților vor fi suspendate pe perioada menținerii condițiilor de "forță majoră". Atât începutul, precum și sfârșitul cazului de forță majoră vor fi notificate de către partea afectată celeilalte Părți în termen de maxim 5 zile de la apariția/sfârșitul evenimentului de forță majoră și va fi confirmată de organele competente în termen de 15 zile de la apariția/sfârșitul evenimentului de forță majoră.

CAPITOLUL 12 LITIGII

12.1 Contractul este supus legislației Republicii Moldova.

12.2 Toate litigiile care decurg din sau sunt în legătură cu interpretarea sau executare prezentul Contract de locațiune, vor fi soluționate pe cale amiabilă între Părți. În cazul imposibilității ajungerii la un consens, acestea vor fi înaintate instanțelor judecătorești competente.

CAPITOLUL 13 CLAUZE FINALE

13.1 Prezentul Contract și anexele sale sunt indivizibile și reprezintă un acord unic al Părților.

13.2. Toate notificările, scrisorile, petițiile și alte comunicații întocmite în legătură cu prezentul Contract urmează a fi efectuate în scris, în limba română. Toate notificările, scrisorile, petițiile și alte comunicații întocmite în legătură cu prezentul Contract urmează a fi transmise Părții căreia se adresează prin scrisoare recomandată.

13.3 În cazul în care anumite prevederi ale prezentului Contract devin nevalide sau ilegale în tot sau în parte, celelalte prevederi rămân în vigoare, iar Părțile sunt de acord să accepte o prevedere legală care este cea mai aproape de scopul Contractului și are un efect juridic și economic similar.

13.4 Părțile contractante declară că între ei nu există nici o relație specifică, care se aplică numai unul față de altul, deoarece nu există nici o relație specifică cu tranzacția acoperită de prezentul contract. Părțile, de asemenea, declară că alegerea partenerului contractual se face exclusiv pe criteriile economiei de piață, care asigură părților un raport rezonabil de preț și calitate, logistică convenabilă și perspective de creștere.

13.5 Prezentul contract se întocmește în două exemplare în limba română, câte un exemplar pentru fiecare parte. Toate exemplarele au aceeași putere juridică.

CAPITOLUL 14 ADRESELE JURIDICE ȘI RECHIZITELE PĂRȚILOR

„LOCATOR”	„LOCATAR”
PF Sofroni Radu mun. Chișinău, str. Sadoveanu Mihail, 30, ap.111, IDNP 2005048032981 C/B VICBMD2X, B.C.”VICTORIABANK” S.A. C/D MD16VI022251400000411MDL Sofroni Radu _____	“VETEXPERT GRUP” SRL mun. Chișinău, str. Sadoveanu Mihail, 8/3, ap.(of.) 53 C/F 1017600003888, TVA - C/B MOLDMD2X, BC “Moldindconbank” S.A C/D MD60ML000000002251200952 Director General _____  Manastirli Tatiana

Act
de predare-primire din "01" iulie 2021

Noi, subsemnații,

Persoana fizică **d-l Sofroni Radu** cu adresa: or.Chisinau, str. Sadoveanu Mihail, 30, ap.111, c/f: 2005048032981,
numită în continuare LOCATOR

și **"VETEXPERT GRUP" S.R.L.** cu adresa juridică: or.Chisinau, str. Sadoveanu Mihail, 8/3, ap.(of.) 53, c/f:
1017600003888, reprezentată legal de d-na Manastirli Tatiana (administrator), care acționează în baza
statutului, în calitate de LOCATAR,

am încheiat prezentul Act cu privire la următoarele:

1. Prezentul Act confirmă faptul că Locatorul a transmis, iar Locatarul a primit în folosință și posesie temporară spațiul în conformitate cu **Contractul № 1/LC din "01" iulie 2021**, numit în continuare Obiect al locațiunii. Suprafața preluată este:

- 219,7 m.p.

2. Suma lunară totală de chirie calculată constituie 400 (Patru sute) Euro, la cursul stabilit de Banca Nationala a Moldovei la data ashtarii lunar, inclusiv impozit.

3. Obiectul locațiunii se află în stare tehnică satisfăcătoare și este potrivit pentru utilizare în conformitate cu pct. 2.2. al **Contractului № 1/LC din "01" iulie 2021**

4. Prezenta Anexă este parte integrantă a **Contractului № 1/LC din "01" iulie 2021**.

„LOCATOR”	„LOCATAR”
PF Sofroni Radu mun. Chișinău, str. Sadoveanu Mihail, 30, ap.111, IDNP 2005048032981 C/B VICBMD2X, B.C.”VICTORIABANK” S.A. C/D MD16VI022251400000411MDL Sofroni Radu _____	„VETEXPERT GRUP” SRL mun. Chișinău, str. Sadoveanu Mihail, 8/3, ap.(of.) 53 C/F 1017600003888, TVA - C/B MOLDMD2X, BC “Moldindconbank” S.A C/D MD60ML000000002251200953 Director General _____ Manastirli Tatiana