

**CONTRACT DE LOCAȚIUNE
a bunului imobil**

Nr. 2/24

mun. Chișinău

02.10.2024 2024

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **SOCIETATEA CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ "MAOL INVESTMENT"**, înregistrată în Registrul de Stat al Persoanelor Juridice la 11.09.2014, IDNO-cod fiscal 1014600031048, cu sediul în Republica Moldova, mun. Chișinău, bd. Decebal, 6/1 „**LOCATOR**” în persoana administratorului **ROGOVOI ALEXANDR**, pe de o parte, și

1.2. **Pe de altă parte „AQUATERRA KIDS,, SRL,** înregistrată la Camera Înregistrării de Stat a Ministerului Justiției al RM, cu numărul de identificare de stat-codul fiscal .1018600034656 sediul mun. Chișinău, str. str.Ginta Latina, 12/13, denumit în continuare „**LOCATAR**”, în persoana administratorului **ROGOVOI ALEXANDR**, pe de altă parte, în temeiul prevederilor art. 1251 – 1287 din CODUL CIVIL al RM, au convenit să încheie prezentul Contract de locațiune, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul transmite în folosință temporară Locatarului (Locatiune), contra plată următoarele bunuri imobile: **încăpere nelocativă**, cu suprafața totală de **1 677,4 m.p., numărul cadastral 0100312.245.13.111**(în continuare "Imobilul"), și **încăpere nelocativă**, cu suprafața totală de **1 331,4 m.p., m.p., numărul cadastral 0100312.245.13.112** (în continuare "Imobilul") situate în Republica Moldova, mun. Chișinău, sect.Ciocana, str. Ginta Latina, 12/13.

2.2. Imobilele se transmit în variantă finisată.

III. CUANTUMUL CHIRIEI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

3.1. Pentru locațiunea bunurilor imobile, **Locatarul** va achita anual **Locatorului** o plată pentru chirie în mărime de **1 Euro**, (inclusiv TVA) pentru un m.p.

3.2. Pretul chiriei este stabilit doar pentru locațiune și nu include costul serviciilor suplimentare aferente imobilelor (comunale și necomunale) care vor fi achitate adăugător de către **Locatar**, în baza facturilor eliberate de către **Locator**.

3.3. Chiria urmează să fie achitată lunar, în avans pentru luna ce urmează, cel târziu la data de 25 a fiecărei luni. Achitarea se va efectua în MDL, conform cursului oficial al BNM la data efectuării plății, prin transfer la contul bancar al **Locatorului**.

3.4. Costul serviciilor suplimentare aferente Imobilelor (se are în vedere doar: serviciile comunale, paza și securitate obiectului,) vor fi achitate de către Locatar în baza facturilor eliberate de către Locator sau în baza facturilor prestatorilor de servicii prezentate spre plată de către furnizorii de servicii, în timp de 5 zile din momentul prezentării facturii spre plată, prin transfer la contul bancar

al **Locatorului**.

3.5. Locatorul are dreptul să solicite în scris modificarea chiriei, în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. **Locatorul** se obligă:

4.1.1. Să transmită **Locatarului**, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la data semnării prezentului Contract, bunul închiriat, liber de orice vicii materiale, cu întocmirea actului de predare-primire, care va deveni parte integrantă a contractului (Anexa nr. 2).

4.1.2. În cazul petrecerii unor accidente, survenite nu din vina **Locatarului**, să întreprindă neîntârziat toate măsurile necesare pentru înlăturarea consecințelor acestora;

4.1.3. Să nu intervină în desfășurarea activității de antreprenoriat a **LOCATARULUI**.

4.2. **Locatorul** are dreptul

4.2.1. să efectueze periodic controlul privind utilizarea și întreținerea Imobilului.

4.2.2. Să efectueze control neplanificat și să intervină în cazul în care dispune de informație despre circumstanțe extraordinare (incendiu, inundare, accident, comiterea acțiunilor ilegale, apariția cazului de asigurare și altele) precum și în cazurile de încălcare a obligațiilor contractuale de către **LOCATAR**;

4.2.3. Să solicite înlăturarea tuturor neajunsurilor (încălcărilor), depistate în cadrul controalelor planificate și neplanificate;

4.3. **Locatarul** se obligă:

4.3.1. să achite la timp plata lunară pentru chiria, precum și alte plăți necesare pentru deservirea și exploatarea imobilului;

4.3.2. Să permită accesul liber la imobil reprezentanților **LOCATORULUI** pentru realizarea controalelor planificate și neplanificate;

4.3.3. Să anunțe **LOCATORUL** în termen de o zi despre cauzarea prejudiciului Imobilului atât din vina **LOCATARULUI** cât și din vina persoanelor terțe sau ca urmare a circumstanțelor cauzate de o forță majoră.

4.3.4. Să mențină Imobilul într-o stare corespunzătoare, asigurând și respectând normele privind protecția, igiena și securitatea în munca; normele de securitate electrică și antiincendiară; normele sanitare, ecologice și altele;

4.3.5. să efectueze reparația curentă a bunului imobil transmis în locațiune, conform necesităților proprii;

4.3.6. să nu dea în sublocatiune bunul închiriat fără acordul scris al **Locatorului**;

4.3.7. să restituie **Locatorului** bunul închiriat în termen de 3 zile lucrătoare de la data încetării efectelor contractului de locațiune.

4.3.8. Să nu efectueze fără acordul în scris al **LOCATORULUI** lucrări de reparație capitală a

Imobilului și replanificarea lui.

V. TERMENUL CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE RESTITUIRE IMOBILULUI

5.1. Contractul de locațiune se încheie pentru un termen de 3 ani, începând cu data de 02.01 2024, cu posibilitatea prolongării efectelor contractului pentru încă 2 ani, însă doar dacă părțile își vor exprima acordul scris în acest sens;

5.2. La expirarea Contractului de locațiune LOCATARUL este obligat să predea Imobilul în starea lui inițială, precum a fost transmis LOCATARULUI în locațiune conform Actului de predare – primire inițial, luând în considerare modificările efectuate pe parcurs, nemijlocit cu acordul LOCATORULUI (dacă este cazul) și normativele de uzură normală pe parcursul locațiunii. La restituire se va întocmi Actul de primire-predare.

5.3. În cazul degradării stării Imobilului peste normele obișnuite de uzură, LOCATARUL va restitui LOCATORULUI pagubele pricinuite (inclusiv costul lucrărilor de reparație și alte lipsuri și/sau prejudicii depistate). Evaluarea acestora se va realiza printr-o expertiză independentă.

5.4. În cazul expirării termenului contractului sau rezilierii lui, Locatarul urmează să elibereze Imobilul și să-l restituie Locatorului în termen de 3 zile lucratoare, fiind obligat să achite toate restanțele la plata pentru chirie și alte plăți aferente Imobilului, care-i sunt obligatorii conform prezentului contract.

5.5. În cazul încetării acțiunii prezentului contract, precum și în cazul rezilierii lui - toate lucrările de îmbunătățire a Imobilului, vor rămâne în posesia LOCATORULUI cu titlu gratuit.

VI. CONDIȚIILE DE MODIFICARE ȘI REZILIERE A CONTRACTULUI

6.1. Modificarea clauzelor Contractului de locațiune sau prelungirea lui se va efectua doar cu acordul părților contractante.

6.2. **Locatarul**, în cazul respectării obligațiilor stipulate în Contract, are dreptul prioritar la încheierea pe un nou termen a Contractului de locațiune.

6.3. Contractul de locațiune poate fi reziliat la cererea Locatorului în următoarele cazuri:

6.3.1. Încălcarea de către o LOCATAR a clauzelor prezentului Contract;

6.3.2. Folosirea bunului închiriat de către **Locatar** în alte condiții și destinație decât cele stipulate în prezentul Contract;

6.3.3. Darea în sublocațiune a Imobilului, fără acordul scris al **Locatorului**;

6.3.4. Nerespectarea regulilor de exploatare a bunului închiriat;

6.3.5. LOCATARUL contribuie la înrăutățirea stării Imobilului;

6.4. **Locatarul** nu are dreptul de preemțiune (privilegiu, prioritate) în cazul vânzării bunului dat în locațiune.

VII. RESPONSABILITATEA PARTILOR

7.1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, partea vinovată poartă răspundere conform prevederilor prezentului Contract și a Legislației

în vigoare;

7.2. În cazul neachitării în termenul stabilit a plății pentru chirie sau alte plăți prevăzute de Contract, LOCATARUL este obligat să achite LOCATORULUI penalitate în mărime de 0,1% din suma datoriei pentru fiecare zi de întârziere.

7.3 În cazul în care LOCATORUL nu va transmite bunul închiriat în termenul prevăzut în pct. 4.1.1 din contract sau în cazul rezilierii contractului contrar prevederilor pct. 6.3 din contract, LOCATORUL va plăti LOCATARULUI o penalitate în mărimea în mărime de 0,1% din suma platii lunare pentru chirie pentru fiecare zi de întârziere.

7.4. Părțile se obligă să soluționeze în mod amiabil orice dispută legata de prezentul Contract de locațiune, inclusiv cu privire la semnarea, executarea, modificarea sau rezilierea Contractului;

7.5. În cazul în care părțile nu reușesc să soluționeze amiabil disputa, aceasta va fi soluționată de către instanțele judecătorești competente a Republicii Moldova.

VIII DISPOZIȚII FINALE

8.1. Contractul de locațiune cu modificările acestuia este valabil numai după semnarea lui de către părțile contractante.

8.2. Orice obligație a PARTII de a notifica cealaltă parte despre anumite fapte conform prezentului contract, se consideră îndeplinită în cazul în care această notificare a fost expediată partii respective la una din adresele comunicate de ea la încheierea prezentului contract sau ulterior încheierii lui, chiar și în cazul în care notificare respectivă nu a fost înmînată părții, dar există dovadă expedierii.

8.3. Părțile sunt responsabile pentru comunicarea celeilalte părți despre schimbarea rechizitelor sale poștale sau bancare.

8.4. Prezentul contract este întocmit în două exemplare identice, fiecare avînd aceeași putere juridică. Primul exemplar revine **Locatorului** și al doilea – **Locatarului**.

VIII. RECHIZITELE PĂRȚILOR

"LOCATAR" MAOL INVESTMENT SRL Cod Fiscal 1014600031048 Adesa: mun.Chisinau, bd.Decebal, nr.6/1, Rechizite bancare: Banca : BC „Moldindconbank”S.A. suc “Centru”Chisinau Cod bancar : MOLDMD2X309 IBAN: MD63ML000000022513094011 TVA 0307811 Administrator ROGOVOI ALEXANDR	"LOCATOR" AQUATERRA KIDS SRL c.f.1018600034656 str.Ginta Latina, 12/13 IBAN MD58ML000000022510093406 BC MOLDINDCONBANK SA fil.Centru MOLDMD2X309 Administrator ROGOVOI ALEXANDR
---	---