

***Societatea pe Acțiuni
„RECAR”***

CONTRACT DE LOCAȚIUNE Nr. RC - L 24/21

Contract de locațiune Nr. RC-L 18/14 (reîncheiat)

mun. Chișinău

din 30.07.2021

SA "RECAR", IDNO 1003600161633, în persoana d-lui director adjunct Chiosa Sergiu, care activează în baza Procurii nr.20072021 din data de 20.07.2021, numită în continuare **"Locator"**, pe de o parte și,

SRL „Nicones Grup”, IDNO 1003600066794, reprezentată de administratorul **Ciocanu Nicolai**, care activează în baza Statutului, numit în continuare **"Locatar"**, pe de altă parte, au convenit asupra următoarelor:

I. Obiectul Contractului

- 1.1. Locatorul, acționînd în calitate de proprietar, îi oferă în locațiune, iar Locatarul preia în locațiune de la Locator încăperea în condițiile și în termenii stabiliți în prezentul contract.
- 1.2. Obiectul prezentului Contract îl constituie transmiterea în folosință și posesiune temporară contra plată (chirie) a încăperilor cu S totală = **559,5 (cinci sute cincizeci și nouă întreg cinci zecimi) m.p.** (încăperile cu suprafețele de 259,5 m.p. cu destinație depozit/servicii auto și 300 m.p. cu destinație de depozit/servicii auto/ogradă) amplasată(e) pe adresa str. Bucuriei, nr.1, mun. Chișinău.
- 1.3. Prin acordul părților se stabilește că Locatorul nu este obligat să efectueze reparația capitală sau curentă a bunului dat în locațiune, pe toată perioada locațiunii.

II. Suma contractuală și modul de achitare

- 2.1. Plata lunară de locațiune (chiria) se stabilește în mărime de **970,00 Euro (nouă sute șaptezeci euro 00 eurocenți) inclusiv TVA**. Prețul a fost calculat reieșind din prețul de: 2,00 Euro (doi euro 00 eurocenți) – pentru încăperea de 259,5 m.p. cu destinație de depozit/servicii auto și 1,50 Euro (unu euro 50 eurocenți) – 300 m.p. cu destinație de depozit/servicii auto/ogradă.
- 2.2. La data semnării prezentului contract, dacă altfel nu este prevăzut, Locatarul urmează să achite depozitul de garanție în mărime de două chirii lunare, în sumă de 1940,00 Euro inclusiv TVA.
- 2.3. Plata pentru prima lună de locațiune se achită în avans la data semnării prezentului Contract, în mărime de 970,00 Euro inclusiv TVA. De asemenea, la data semnării prezentului Contract Locatarul urmează să achite un avans pentru luna următoare de locațiune în mărime de 970,00 Euro inclusiv TVA.
- 2.4. Din a doua lună de locațiune, chiria prevăzută în pct. 2.1 a prezentului Contract, se achită de către Locatar lunar nu mai tîrziu de data de 10 a lunii, în avans pentru următoarea lună.
- 2.5. Plata pentru servicii (care include energia electrică, energia termică, paza, precum și altele care țin de întreținerea și administrarea încăperilor și teritoriului) nu se include în plata pentru chirie și Locatarul o achită separat în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și/sau calculele Locatorului în baza tarifelor prestatorilor de servicii, dacă altfel nu este stabilit de părți, în decurs de 10 zile calendaristice din momentul prezentării conturilor respective de plată și/sau facturii.
- 2.6. Toate plățile din Contract se efectuează de către Locatar pe contul bancar al Locatorului în lei (MDL). Plata se calculează la data de 1 (întîi) a fiecărei luni și se indică în factură, calculul fiind realizat în baza cursului oficial stabilit de Banca Națională a Moldovei la acea zi. Locatarul este obligat să achite suma calculată conform acestui punct, indiferent de cursul oficial stabilit de Banca Națională a Moldovei la data achitării.

- 2.7. Locatarul este în drept să achite anticipat plățile pentru locațiune și/sau servicii, ceea ce nu implică însă obligații reciproce din partea Locatorului.
- 2.8. În cazul în care Locatarul nu achită în termenul stabilit sumele datorate, el se consideră a fi în întîrziere, imediat din ziua următoare ultimei zile în care urma să achite sumele datorate



conform prezentului contract.

2.9. Locatorul poate cere modificarea chiriei o dată în an, în dependență de prețurile de pe piață, normelor de amortizare, a fluctuațiilor de pe piața valutară a Republicii Moldova, precum și în orice situație în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Prin „o dată în an” se înțelege orice perioadă de timp cuprinsă între 01 ianuarie și 31 decembrie.

2.10. Cererea Locatarului de modificare a chiriei se adresează Locatarului prin notificare scrisă, iar ultimul este obligat să informeze în decurs de 10 zile calendaristice prin notificare scrisă dacă este de acord cu noua chirie sau nu. Dacă în decursul a 10 zile calendaristice din momentul recepționării notificării de către Locatar, Locatorul nu va recepționa răspunsul de la Locatar, se va considera că Locatarul tacit a acceptat noua chirie.

2.11. În cazul în care Locatarul nu este de acord cu noua chirie el urmează să prezinte Locatarului răspunsul în decurs de 10 zile calendaristice, iar contractul se va considera reziliat la expirarea a 30 de zile calendaristice din momentul recepționării dezacordului cu privire la noua chirie. În cazul în care Locatarul nu a prezentat dezacordul cu noua chirie Locatarului în decurs de 10 zile calendaristice de la recepționarea notificării, el poate solicita rezilierea contractului în ordinea prevăzută de contract sau de legislația Republicii Moldova în vigoare, iar în perioada de pînă la reziliere urmează să fie aplicată noua chirie.

III. Termenul contractului

3.1. Bunul se predă în locațiune pe termen de **35 (treizeci și cinci) luni**, de la **1 august 2021** pînă la **30 iunie 2024. Contractul devine efectiv de la 1 august 2021.**

3.2. La expirarea termenului de locațiune, Locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă:

- a) și-a onorat anterior obligațiile contractuale;
- b) bunul se dă în locațiune pe un nou termen;
- c) este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

3.3. Pentru a-și exercita dreptul prevăzut la pct. 3.2. al prezentului Contract, Locatarul va expedia Locatarului o notificare în acest sens cu cel puțin 30 (treizeci) zile calendaristice înainte de expirarea duratei locațiunii.

3.4. Dacă cu 30 de zile calendaristice înainte de expirarea duratei locațiunii oricare din părți nu înaintează o notificare privind refuzul continuării raporturilor contractuale, iar părțile continuă raporturile contractuale în mod tacit, contractul se consideră de fiecare dată prelungit încă pe un an.

3.5. În cazul în care Locatorul la prelungirea contractului înaintează condiții noi, urmează să le înainteze Locatarului în termen de 30 de zile calendaristice înainte de expirarea duratei locațiunii, iar Locatarul urmează să accepte sau să refuze noile condiții, informînd în scris Locatorul despre acest lucru pînă la expirarea termenului de locațiune. Dacă Locatarul nu oferă un răspuns în acest sens pînă la expirarea termenului de locațiune, se consideră că a acceptat condițiile în mod tacit, iar contractul se va considera prelungit pe un an.

IV. Drepturile și obligațiunile părților

4.1. Locatorul se obligă:

4.1.1. Să transmită locatarului în decurs de 10 zile de la data semnării contractului bunurile menționate în contract în baza actului de predare-primire, care este parte integrantă a contractului;

4.1.2. Să transmită bunurile închiriate în stare corespunzătoare, conform destinației convenite și în termenii stabiliți prin prezentul Contract;

4.1.3. Să asigure accesul neîngrădit al angajaților locatarului la spațiile închiriate;



4.1.4. Să prezinte la timp contul spre plată;

4.1.5. Să nu intervină în activitatea de antreprenariat a Locatarului, cu condiția că aceasta nu contravine condițiilor contractului și/sau legislației Republicii Moldova.

4.1.6. Să pună la dispoziția Locatarului factura fiscală, precum și orice alte facturi sau note de plată. Prin punerea la dispoziția Locatarului se are în vedere pregătire și disponibilitatea documentelor menționate anterior în anticamera Locatarului.

4.2. Locatorul este în drept:

4.2.1. Să ceară restituirea la timp a încăperilor în caz de expirare a termenului locațiunii, precum și în caz de reziliere anticipată a prezentului contract.

4.2.2. Să ceară Locatarului achitarea integrală și la timp a chiriei și altor plăți prevăzute de prezentul Contract, în condițiile și conform modalităților stipulate în prezentul Contract;

4.2.3. Să ceară achitarea dobânzii de întârziere și/sau a penalității, din ziua imediat următoare ultimei zile de plată.

4.2.4. Să solicite de la Locatar despăgubiri, dobânzi de întârziere, precum și penalități, în cazurile prevăzute de prezentul Contract și/sau de legislația Republicii Moldova;

4.2.5. Fără consimțământul Locatarului să modifice regulile de folosire a încăperilor și regulile privind executarea lucrărilor de către Locatar, care devin obligatorii pentru Locatar din momentul notificării în scris a Locatarului;

4.2.6. Să exercite alte drepturi, nereglementate de prezentul contract, dar prevăzute de legislația în vigoare a RM și nu vin în contradicție cu clauzele prezentului contract.

4.2.7. La apariția necesităților de efectuare a lucrărilor de reparație a rețelelor electrice, de furnizare a gazelor naturale, de aprovizionare cu apă și canalizare, rețelei telefonice, în cazul avarierii lor, să deconecteze Locatarul de la rețelele enumerate mai sus pe perioada efectuării lucrărilor de reparație. Locatorul nu poartă răspundere pentru prejudiciile ce rezultă direct sau indirect din întreruperea serviciilor. În asemenea circumstanțe Locatorul are dreptul să invite prin telefon reprezentantul Locatarului la orice oră.

4.2.8. Locatorul este în drept să efectueze controale de verificare a modului de folosire a încăperilor, stării tehnice a încăperii, funcționalitatea echipamentului instalat în încăpere, a corectitudinii folosinței bunului închiriat, neimplicându-se sub nici o formă în activitatea economică a locatarului. În cazul depistării unor devieri de la clauzele prezentului contract, locatorul este în drept să ceară, iar locatarul este obligat să înlăture încălcările comise.

4.2.9. Să controleze starea rețelelor electrice și indicii de consum, precum și a oricăror alte servicii prestate.

4.2.10. De retenție asupra bunurilor Locatarului care se află în încăperile date în locațiune, în cazul în care Locatarul are datorii egale sau mai mare de două chirii lunare, până la achitarea datoriilor. Dreptul de retenție poate fi exercitat prin deplasarea în alt loc a bunurilor, cu condiția păstrării integrității lor, în cazul în care spațiul dat în locațiune urmează a fi utilizat de Locatar sau de un nou Locatar. Pentru perioada de retenție a bunurilor, Locatarul urmează să compenseze cheltuielile de păstrare și conservare a bunurilor. Dacă locatarul nu achită datoriile și nu preia bunurile în decurs de 3 luni de la data retenției, se va considera că le-a transmis în proprietatea Locatarului, care poate să dispună de ele după propriile necesități. În cazul în care valoarea bunurilor este mai mare decât suma datoriei, Locatorul este în drept să le vîndă, iar surplusul va fi restituit la prima cerere Locatarului. Prin suma datoriei se are în vedere suma chiriei datorate, suma datorată pentru serviciile comunale precum și orice alte sume datorate care rezultă din prezentul contract sau lege.

4.2.11. De acces în spațiile date în locațiune Locatarului, în lipsa acestuia, în cazul în care Locatarul are datorii egale sau mai mari de 2 chirii lunare, fie în alte cazuri prevăzute de lege sau de prezentul Contract.

4.2.12. De sistare a prestării serviciilor dacă Locatarul are o datorie egală sau mai mare de 2 luni de chirie, până la achitarea datoriilor.

4.2.13. De suspendare a accesului Locatarului în încăperile date în locațiune, dacă sunt datorii pentru chirie egale sau mai mari de două luni de chirie sau depozitul de garanție este mai mic de două chirii lunare pe parcursul a 30 de zile consecutiv. Suspendarea accesului în încăpere are loc

prin modalitățile stabilite de Locatar, fără prejudicierea bunurilor Locatarului, pînă la achitarea deplină a datoriilor, dacă părțile nu au convenit altfel.

4.2.14 Să rețină din depozitul de garanție orice sume datorate la expirarea termenului de două luni din momentul apariției datoriei pe parcursul termenului de locațiune, fie imediat din momentul încetării sau rezilierii contractului.

4.2. Locatarul se obligă:

4.3.1. Să preia bunul închiriat.

4.3.2. Să participe la întocmirea actului de predare-primire, precum și de restituire și să-l semneze.

4.3.3. La expirarea termenului contractului, în baza actului de predare-primire (restituire) se obligă să restituie bunurile închiriate;

4.3.4. Să folosească bunurile închiriate în strictă conformitate cu destinația lor sau cu cea prevăzută în contract, să asigure integritatea lor și să le mențină în stare bună;

4.3.5. Să asigure respectarea normelor și regulilor sanitaro-epidemiologice și de apărare împotriva incendiilor în încăperi și să fie responsabil de îndeplinirea acestora în încăperi, precum și să poarte toată răspunderea pentru nerespectarea acestor norme și reguli în încăperi.

4.3.6. Să îndeplinească cerințele și prescripțiile întemeiate ale persoanelor, care efectuează exploatarea și deservirea tehnică, controlul privind respectarea regulilor tehnicii de securitate, de protecție împotriva incendiului și de exploatare a încăperilor și clădirii;

4.3.7. Să efectueze în mod independent paza încăperilor și să poarte răspundere pentru toate pagubele suportate de către Locatar sau Locatar, provocate prin executarea defectuoasă de către Locatar a obligației date;

4.3.8. Să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunului;

4.3.9. Locatarul garantează, că bunurile închiriate, precum și locurile de uz comun (întrările, holurile, toaletele etc.) vor fi menținute într-o stare sanitară bună;

4.3.10. Să nu împiedice Locatarul în exercitarea de către acesta a oricărui din drepturile sale conform prezentului contract de locațiune sau legislației Republicii Moldova;

4.3.11. Să nu realizeze eventuale modificări constructive permanente sau provizorii, adăugiri sau perfecționări în încăperi, fără a obține în prealabil acordul scris al Locatarului, precum și a autoritățile de stat în cazul în care este necesar.

4.3.12. Să nu afișeze fără acordul prealabil în scris al Locatarului eventuale firme, anunțuri sau panouri publicitare în afara încăperilor, precum și în interiorul încăperilor, dar vizibile din exteriorul încăperilor. În caz de obținere a acordului Locatarului pentru afișarea obiectelor menționate, Locatarul va acționa respectând regulile stabilite de Legislația Republicii Moldova.

4.3.13. Să respecte prevederile legislației Republicii Moldova și cerințele tuturor Autorităților Publice cu privire la încăperi și folosirea acestora;

4.3.14. Să nu trimită cereri pentru a obține o eventuală aprobare a Autorităților Publice în privința încăperilor sau folosirii acestora fără acordul prealabil al Locatarului

4.3.15. Să desemneze o persoană responsabilă de exploatarea și întreținerea încăperilor și să anunțe despre aceasta Locatarul, comunicându-i numele, prenumele și patronimicul, funcția și telefoanele de contact ale acestei persoane, în termen de cel târziu cinci zile lucrătoare din ziua semnării actului de predare-primire a încăperilor;

4.3.16. Să comunice Locatarului numele, adresa și numerele de telefoane a cel puțin două persoane, care dețin cheile de la încăperi, precum și să asigure pe cont propriu disponibilitatea non-stop prin telefon a acestor persoane;

4.3.17. Să notifice în scris Locatarul, imediat ce Locatarul va afla despre orice prejudiciu cauzat încăperilor sau bunurilor Locatarului.

4.3.18. Să notifice în scris Locatarul cu privire la reorganizarea, schimbarea denumirii Locatarului, sediului sau altor date relevante, precum și privind desemnarea unor noi persoane responsabile de exploatarea și întreținerea încăperilor, în termen de cel târziu cinci zile lucrătoare din momentul survenirii acestor circumstanțe;

- 4.3.19. Să desemneze prin ordin și să pună la dispoziția Locatorului persoana responsabilă de protecția împotriva incendiului și tehnica securității încăperilor;
- 4.3.20. Să prezinte Locatorului copia extrasului desfășurat din registrul persoanelor juridice al Republicii Moldova, precum și copiile documentelor ce atestă înregistrarea persoanei juridice.
- 4.3.21. Locatarul va asigura reprezentantului locatorului posibilitatea (la prima cerință) de a inspecta (controla) bunurile închiriate, cu scopul determinării stării sanitaro-igienice, menținerii ordinii și curățeniei, respectării tuturor obligațiilor aferente;
- 4.3.22. Să achite la timp toate sumele datorate în temeiul prezentului contract;
- 4.3.23. Să despăgubească Locatorul pentru prejudiciile cauzate;
- 4.3.24. Să se prezinte la contabilitatea locatorului cel târziu până la data de 10 a fiecărei luni pentru primirea contului de plată/facturii emise de către locator.
- 4.3.25. Să nu transmită bunurile închiriate în sublocățiune, fără acordul în scris al locatorului;
- 4.3.26. Să respecte cerințele înaintate de organele de control de stat/securitatea anti-incendiară, ecologică, de protecție a muncii, inspectoratul energetic de stat sau alte autorități;
- 4.3.27. Să demoleze din cont propriu toate clădirile și/sau construcțiile de pe terenul și/sau din încăperile Locatorului ridicate/construite fără acordul acestuia, la prima cerere a Locatorului;
- 4.3.28. Să recupereze locatorului prejudiciul cauzat de către locatar (angajați, clienți, vizitatorii lui) încăperii și echipamentului ingineresc în valoare totală;
- 4.3.29. Să mențină într-o stare bună spațiile comune, căile de acces comun, drumurile și să participe la reparația lor.
- 4.3.30. Să respecte și să execute regulile de folosință și de comportare în încăperile, spațiile comune elaborate de locator, regulile de siguranță antiincendiară în utilizarea echipamentului electric, electrotehnic, etc, cât și regulile de comportament social;
- 4.3.31. În cazul expirării termenului de valabilitate sau rezilierii contractului, locatarul este obligat să transmită locatorului, fără a solicita recuperarea cheltuielilor suportate, încăperile cu toate îmbunătățirile, reparațiile care nu pot fi separate fără a se deteriora încăperile.

4.4. Locatarul are dreptul:

- 4.4.1. Să utilizeze încăperile conform modului lor de folosință;
- 4.4.2. Dreptul de a încheia un contract separat de prestare a serviciilor de telecomunicații cu orice operator de telecomunicații, însă fără a aduce prejudicii Locatorului. Locatarul va fi responsabil de rezilierea contractului cu operatorul de telecomunicații în cazul încetării sau rezilierii contractului de locațiune.
- 4.4.3. Cu acordul în scris al Locatorului, Locatarul poate efectua reutilizarea, construcția/reconstrucția și reparația curentă sau capitală a bunurilor închiriate, cheltuielile respective nu vor fi incluse în plata pentru chirie, nu se vor compensa din ea, iar cheltuielile suportate nu vor fi restituite, cu condiția respectării legislației în vigoare;
- 4.4.4. Să amenajeze, cu acordul scris al locatorului, locuri speciale pentru fumat, în strictă corespundere cu exigențele legale;
- 4.4.5. Să achite în avans plata pentru locațiune sau servicii;
- 4.4.6. Să exercite alte drepturi, nereglementate de prezentul Contract, dar care sunt prevăzute de legislația în vigoare a Republicii Moldova și nu vin în contradicție cu clauzele prezentului Contract.

V. Răspunderea părților

- 5.1. Părțile poartă răspundere pentru neexecutarea obligațiilor contractuale.
- 5.2. În cazul neachitării plăților datorate în termenele stabilite în contract, locatorul are dreptul să solicite de la locatar achitarea penalității în mărime de 3% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Locatarul se consideră a fi în întârziere din ziua imediat următoare ultimei zile în care urma să execute obligația.
- 5.3. În cazul nerespectării sau respectării necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile poartă răspundere în conformitate cu prezentul contract, precum și legislația în vigoare a Republicii Moldova.



5.4. Pentru deteriorarea bunurilor luate în locațiune, locatarul poartă răspundere materială deplină.
5.5. Prejudiciul cauzat ca urmare a neexecutării sau executării necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract, inclusiv pentru modificarea sau rezilierea contractului din motivele prevăzute de pct. 6.2. din prezentul contract, va fi recuperat din contul părții culpabile.
5.6. În cazul în care Locatarul este în întârziere cu 30 de zile la achitarea chiriei, fiind considerat în întârziere din ziua imediat următoare ultimei zile în care urma să achite chiria, Locatarul are dreptul să întreprindă următoarele măsuri:

- Sigilarea încăperilor închiriate de către Locatar,
- Deconectarea de la energia electrică, gaz, apă sau de la alte servicii prestate Locatarului,
- Să exercite alte drepturi stabilite în contract sau acordate de legislația Republicii Moldova.

5.7. Orice îmbunătățiri inseparabile, precum și orice spor adus la bunul imobil nu va fi achitat și/sau supus compensării și/sau trecut în contul chiriei, dacă Locatarul nu a consimțit expres în formă scrisă aceste lucruri.

5.8. Costul îmbunătățirilor nu se include în chirie și nu se restituie sau compensează de locator. Îmbunătățirile inseparabile sau care nu pot fi separate fără a se aduce prejudiciu bunului trec în proprietatea locatorului fără achitarea cărorva sume locatarului. Dacă prin separarea îmbunătățirilor pot fi lăsate urme ce necesită a fi înlăturate (găuri, crăpături, aspect estetic neplăcut, etc.), îmbunătățirile trec în proprietate locatorului fără achitarea cărorva sume locatarului, sau Locatarul urmează să compenseze cheltuielile de remediere a acestor urme sau să le înlătore singur, din contul său.

5.9. În cazul în care Locatarul are datorii, ele se percep din depozitul de garanție în condițiile stabilite de prezentul contract.

5.10. Dacă la data încetării sau rezilierii contractului nu există datorii, depozitul de garanție se restituie în decurs de 10 zile din momentul semnării actului de restituire a încăperii.

5.11. Suma depozitului de garanție nu poate fi mai mică decât echivalentul a două chirii lunare. În cazul în care Locatarul a exercitat dreptul de a reține sumele datorate din contul depozitului de garanție, Locatarul este obligat în termen de 15 zile din momentul notificării să suplinească depozitul de garanție. Dacă în decurs de 15 zile nu suplinește depozitul de garanție, din ziua imediat următoare Locatarul are dreptul să calculeze o penalitate în mărime de 0,1% pe zi din suma datorată pentru depozitul de garanție.

5.12. Locatarul este responsabil de perfectarea tuturor autorizațiilor și/sau documentelor necesare aferente activității sale, inclusiv cele referitoare la publicitate. De asemenea Locatarul poartă răspundere pentru orice încălcări ale legislației care au fost săvârșite de salariații săi, fie orice persoană care a venit la el.

5.13. Locatarul răspunde pentru respectarea legislației Republicii Moldova în spațiile care le deține în locațiune și teritoriul adiacent de care se folosește.

5.14. Locatarul poartă răspundere pentru prejudiciile cauzate bunurilor sale precum a agenților, angajaților, oaspeților, clienților lui sau altor persoane situate în încăpere, spații comune, atât în orele de lucru ale Locatarului, cât și în afara lor.

5.15. Penalitățile care pot fi calculate de Locator sunt punitive și pot fi calculate împreună cu dobânda de întârziere pentru obligațiile pecuniare. Acest lucru nu exonerează Locatarul de la achitarea sumelor datorate sau executarea obligației.

5.16. Pentru perioada de întârziere de preluare a bunului, precum și de restituire a bunului, Locatarul urmează să achite chiria în mărime deplină pentru această perioadă, precum și să despăgubească Locatorul în mărime de două chirii lunare, dacă perioada de întârziere este egală sau mai mare de 30 zile.

VI. Modificarea și rezilierea contractului

6.1. Modificarea clauzelor contractului se efectuează prin acordul în scris al părților, confirmat prin semnăturile și ștampilele părților.

6.2. Locatorul are dreptul să solicite rezilierea unilateral a contractului, cu un preaviz de 5 zile, în cazurile încălcării de către Locatar a prevederilor contractului, și anume:



- a) folosirea bunurilor închiriate de către locatar necorespunzător destinației și/sau a prevederilor contractului;
- b) transmiterea bunurilor în sublocățiune, fără acordul în scris al locatorului;
- c) efectuarea construcțiilor/reconstrucțiilor, reutilărilor, reparațiilor capitale a bunurilor închiriate fără acordul scris al locatorului și/sau cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare;
- d) neachitarea plăților în decurs de 30 (treizeci) zile din ziua expirării termenului stabilit;
- e) locatarul nu suplinește depozitul de garanție în termenii prevăzuți de contract, fie în termenul indicat de Locator.
- f) nerespectarea legislației în privința regulilor antiincendiar, în cazul neînălțurării în termen a prescripțiilor stabilite de organele de drept.

6.3. Locatorul are dreptul de a rezilia unilateral contractul, prevenind locatarul cu 30 zile înainte de data rezilierii.

6.4. Locatarul are dreptul de a rezilia unilateral contractul de locațiune prevenind Locatorul cu 60 zile înainte de data rezilierii.

6.5. Contractul se consideră reziliat fără careva notificări adiționale, în cazul în care Locatarul nu a preluat bunul în decurs de 30 zile calendaristice din momentul semnării contractului, dacă părțile în scris nu s-au înțeles altfel.

6.6. Partea contractantă care nu execută obligația datorită unui impediment justificator în afara controlului acesteia, urmează să notifice cealaltă parte contractantă.

6.7. În cazul în care impedimentul justificator este doar temporar, justificarea produce efecte pe durata existenței impedimentului. Totuși, dacă întârzierea capătă trăsăturile neexecutării esențiale, partea îndreptățită poate să recurgă la mijloacele juridice de apărare întemeiate pe o asemenea neexecutare.

6.7. În cazul în care impedimentul justificator este permanent, obligația se stinge. Obligația corelativă de asemenea se stinge.

VII. Predarea și restituirea încăperilor

7.1. În decurs de 10 zile de la data semnării contractului, Locatarul urmează să se prezinte la sediul Locatorului, indicat în prezentul contract, pentru a semna actul de predare-primire a încăperii și a prelua încăperea. În cazul în care Locatarul întârzie sau refuză preluarea încăperii în decurs de 10 zile de la data semnării contractului, Locatarul se consideră a fi în întârziere din ziua imediat următoare ultimei zile în care urma să execute această obligație și urmează să îl despăgubească pe Locator.

7.2. La încetarea termenului locațiunii, în cazul în care părțile nu vor continua relațiile contractuale în mod tacit, fie nu vor prelunge contractul, sau în cazul rezilierii contractului:

7.2.1. Locatarul este obligat:

7.2.1.1. să înceteze folosirea încăperilor;

7.2.1.2. să restituie Locatorului încăperile libere și gata pentru a fi predate imediat în locațiune unui alt Locatar, în stare normală (luând în considerare uzura firească), cu condiția ca în încăperi să lipsească deteriorările mecanice pe tavanul, pereții, ferestrele, ușile și pardoseala încăperilor; să lipsească deteriorările lacătelor ușilor, mânerelor, ferestrelor și ușilor, echipamentului sanitar și țevilor, plafonierelor, mecanismelor de închidere suplimentară și limitare a ușilor, prizelor electrice și întrerupătoarelor. Comunicațiile să fie în stare de funcționare și în set complet conform actului de predare-primire, semnat de către părți la începutul termenului locațiunii.

7.2.1.3. să îndepărteze toate firmele, publicitatea, bunurile, mobilierul și alte obiecte din încăperi și de pe teritoriul adiacent, precum și să remedieze orice



prejudiciu rezultat prin aceasta, astfel încât încăperile să fie restituite în starea nu mai rea decât au fost predate.

7.2.1.4. să înlocuiască toate bunurile deteriorate sau dispărute ale Locatarului prin bunuri de calitate similară, fie să compenseze prejudiciul cauzat.

7.2.1.5. să achite Locatarului suma chiriei pentru întreaga perioadă de întârziere cu restituire încăperilor, sau pentru perioada de timp, necesară pentru remedierea oricărei pagube care a avut loc la vina Locatarului (în cazul în care Locatarul însuși remediază pagube), nu mai târziu de 30 (treizeci) zile celendaristice din momentul primirii facturii.

7.2.2. Locatarul are dreptul:

7.2.2.1. Să interzică accesul Locatarului în încăperi.

7.3. Documentul care confirmă buna executare de către Locatar a obligației de restituire a încăperilor este actul de restituire, semnat de către Locatar și Locatar. În absența reprezentantului părții, notificate în modul corespunzător cu privire la predarea încăperilor, ce urmează să se producă, cealaltă parte este în drept să semneze actul de restituire în mod unilateral, consemnând faptul respectiv în actul de restituire.

7.4. Dacă la restituirea încăperilor Locatarul va lăsa în interiorul acestora unele obiecte sau lucruri, care nu reprezintă, după părerea Locatarului, îmbunătățiri separabile și/sau inseparabile, atunci Locatarul este în drept, cu notificarea prealabilă a Locatarului, să le scoată sau să le dea în păstrare, iar Locatarul este obligat să compenseze toate cheltuielile Locatarului, survenite în acest sens, justificate prin documente.

VIII. Prevederi suplimentare

8.1. În problemele nereglementate de prezentul contract părțile se conduc de Codul Civil și alte acte normative în vigoare ale Republicii Moldova.

8.2. Toate litigiile și divergențele dintre părți ce țin de aplicarea și interpretarea contractului, precum și alte neînțelegeri care reies din prezentul contract, sau legate de acesta, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

8.3. În cazul în care acestea nu pot fi soluționate pe cale amiabilă în decurs de 30 de zile, diferendele vor fi soluționate în conformitate cu legislația în vigoare de către instanțele judecătorești ale Republicii Moldova.

8.4. Dovada respectării căii prealabile urmează să fie făcută în scris.

8.5. Modificările sau completările la prezentul contract pot fi introduse doar prin acordul scris al ambelor părți.

8.6. Locatarul nu are dreptul să cesioneze drepturile și/sau a obligațiile care rezultă din prezentul contract fără acordul scris al Locatarului.

IX. Notificările

9.1. Toate notificările, aprobările, autorizațiile sau alte mesaje aferente prezentului contract de locațiune necesită a fi făcute în formă scrisă și se vor expedia prin scrisoare recomandată cu aviz de recepție, fie vor fi înmânate sub semnătură celeilalte părți.

9.2. În caz de modificare a adresei pentru corespondență a unei părți, aceasta va notifica neîntârziat cealaltă parte, cu condiția ca noua adresa pentru corespondență să fie numai o adresă în or. Chișinău, Republica Moldova.

9.3. În cazul în care la ziua expedierii mesajului destinatarul lipsește la adresa pentru corespondență menționată și din acest motiv este imposibil de a obține o recipisă de predare a scrisorii către destinatar, mesajul se va considera livrat în modul corespunzător chiar și în lipsa unei recipise de predare de acest fel.

9.4. Toate mesajele sunt valabile din ziua livrării acestora la adresa părții indicată în acest contract.



X. Dispoziții finale

- 10.1 Locatarul confirmă că este pe deplin informat de starea încăperilor, le-a inspectat în întregime pînă la semnarea contractului și este de acord să le primească în starea în care sunt, putînd a fi utilizate după necesitățile sale.
- 10.2 Dacă ultima zi a termenului este o zi de sîmbătă, de duminică sau o zi care, în conformitate cu legea în vigoare, la locul executării obligației este zi de odihnă, termenul expiră în următoarea zi lucrătoare.
- 10.3 La interpretarea prezentului contract de locațiune se va lua în considerare, că:
- 10.3.1 În cazul în care este necesar consimțământul sau acordul Locatorului, acestea se vor considera valabile doar dacă vor fi date în scris.
- 10.3.2 Prin zile se subînțeleg zilele calendaristice.
- 10.3.3 Dacă în textul prezentului contract de locațiune nu este menționat în mod expres altceva, fiecare parte va îndeplini obligațiile ce-i revin pe cheltuiala sa.
- 10.3.4 Dacă o clauză sau dispoziție a prezentului contract de locațiune va fi recunoscută prin decizie judiciară ca fiind nevalabilă, nelegitimă sau inaplicabilă, atunci această nevalabilitate, nelegitimă sau inaplicabilitate nu va afecta și nu va împiedica legitimitatea, valabilitatea și aplicabilitatea celorlalte condiții și dispoziții ale prezentului contract de locațiune.
- 10.3.5 Odată cu semnarea prezentului contract de locațiune toată corespondența și înțelegerile anterioare ale părților devin nevalabile.
- 10.3.6 Toate modificările, completările și amendamentele la condițiile prezentului contract vor fi valabile numai în cazul în care vor fi efectuate în formă scrisă și vor fi semnate de către reprezentanții autorizați ai ambelor părți.
- 10.4 Prezentul contract este întocmit în două exemplare în limba de stat, cîte unul pentru fiecare din părți și au aceeași forță juridică.
- 10.5 Contractul intră în vigoare din momentul semnării lui de către părți.

IX. Rechizitele bancare, adresele juridice și semnăturile părților.

LOCATORUL	LOCATARUL
SA "RECAR" mun.Chișinău, str. Bucuriei 1 IDNO 1003600161633 BC "Moldova-Agroindbank" SA, sucursala Chișinău Centru, c.b. AGRNMD2X723 IBAN: MD37AG000000002251200845 c.TVA 0500173 Tel-022-35-80-69(cont.),022-74-14-69 (fax) e-mail: sa_recar@yahoo.com	SRL „Nicones Grup” IDNO 1003600066794 mun.Chișinău, str.Ștefan cel Mare, nr.200, of.4 BC”Eximbank”SA, suc.nr.20 c.b.EXMMMD22477 IBAN: MD83EX00000000225109986MD TVA 0506547 Tel.: 069026291
L.Ș. _____ (semnătura)	L.Ș. _____ (semnătura)

Data _____
mun. Chișinău

Directorul adjunct SA „Recar”
Chiosa Sergiu _____

ACT de primire-predare a imobilului transmis în chirie de către SA „Recar” conform contractului de locațiune nr _____ din _____

pe de o parte locatorul : SA „RECAR”

pe de altă parte locatarul: SRL „Nicones Grup”, IDNO 1003600066794

în conformitate cu contractul de locațiune nr. _____ din _____ Locatorul SA „Recar” transmite în posesie și folosință temporară Locatarului _____ imobilul următor:

	Denumirea	Suprafața (m.p.)	starea	Numărul (cantitatea)	altele
Imobilul susmenționat are următoarele componente constitutive					
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					

Actul este întocmit în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte și este parte componentă a contractului de locațiune.

Semnăturile părților:

S.A. „RECAR”
Inginer șef Baxan I.

L.Ș. _____

SRL „Nicones Grup”, IDNO 1003600066794

L.Ș. _____

