

Contract de locatiune nr 21

mun. Chişinău

"31" decembrie 2021

1. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. Compania pentru Construcţii şi Comerţ "Moldagroconstrucţia" S.A., cu sediul: str. Mt. Varlaam, 65, mun. Chişinău, cod fiscal 1003600049807, IBAN: MD74ML000000002251534187, BC "Moldindconbank" SA, s. Ştefan cel Mare Chişinău, MOLDMD2X334, , reprezentată de Preşedintele Companiei dl **Ion Lungu**, care acţionează în temeiul statutului C.C.C. „Moldagroconstrucţia” S.A., numită în continuare "Locator" şi

1.2. Biroul Individual de expertiză judiciară "Bulgaru Ala", sediul: str. Mt. Varlaam, 65, of. 102a, mun. Chişinău, cod fiscal 44459022, c/d IBAN: MD 68VI022242000000198MDL în Banca Comercială "VICTORIABANK" SA, fil nr.20, codul băncii VICBMD2X463, în persoana dnei **Ala Bulgaru**, numită în continuare **Locatar**, au convenit în condiţiile prezentului Contract asupra următoarelor:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul, proprietarul imobilului, număr cadastral 0100206023, bloc administrativ, situat pe adresa: mun. Chişinău, sectorul Centru, str. M.Varlaam, 65 , transmite **Locatarului** în locaţiune încăperile nelocuibile cu suprafaţa de 46,3 m.p., (bir. nr.308, 310), numit în continuare "Spaţiul închiriat", în scopul utilizării în calitate de oficiu şi alte bunuri, aflate în "spaţiul închiriat" şi indicate în actul de predare-primire, iar **Locatarul** se obligă să plătească **Locatorului** chiria şi serviciile comunale, în termenul şi în ordinea prevăzută de prezentul contract.

2.2. Transmiterea "Spaţiului închiriat", a utilajului şi a altor bunuri, se va proba prin actul de predare-primire semnat de ambele părţi contractante, în care vor fi indicate starea "Spaţiului închiriat" şi bunurilor transmise. Actul de predare-primire se va anexa la contract şi va constitui parte integrantă a acestuia.

3. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Termenul contractului se stabileşte de la **17 ianuarie 2022 până la 31 decembrie 2022**.

3.2. Contractul intră în vigoare la data iniţială a termenului, prevăzut în pct. 3.1 al prezentului contract.

4. OBLIGATIUNILE ŞI DREPTURILE LOCATORULUI

4.1. Locatorul se obligă de a preda **Locatarului** Spaţiul închiriat şi bunurile aferente care să corespundă destinaţiei indicate în prezentul contract.

4.2. Locatorul se obligă să înştiinţeze Locatarul cu 15 zile înainte despre rezilierea contractului, în cazul apariţiei unor circumstanţe ce fac imposibilă realizarea prezentului contract.

4.3. Locatorul se obligă să achite din cont propriu impozitul pe imobilul indicat în p.2.1.

4.4. Locatorul este în drept să verifice bunul închiriat, să efectueze lucrări asupra lui, să îl prezinte eventualilor **Locatari**.

4.5. Locatorul este în drept să ceară respectarea normelor sanitare, antiincendiară şi să controleze modul de exploatare a bunurilor transmise în chirie.

4.6. Locatorul se obligă să efectueze împreună cu **Locatarul** lucrările pentru pregătirea încăperii către sezonul de iarnă.

4.7. Locatorul nu poartă răspundere pentru integritatea bunurilor **Locatarului**.

5. OBLIGATIUNILE ŞI DREPTURILE LOCATARULUI

5.1. Locatarul se obligă să folosească "Spaţiul închiriat" şi bunurilor primite în folosinţă temporară numai conform destinaţiei indicate în pct. 2.1. din contract.

5.2. Locatarul se obligă să întreţină încăperile în starea tehnico-sanitară normală. **Locatarul asigură de sine stătător integritatea bunurilor situate în "Spaţiul închiriat"**.

5.3. Locatarul se obligă să nu fumeze şi să nu consume în încăperile închiriate şi în clădirea Locatarului băuturi alcoolice, substanţe toxice şi narcotice şi să nu permită consumul acestora altor persoane (angajaţi, rude, vizitatori, etc).

5.4. Locatarul se obligă să nu afişeze pe pereţii coridorului indicatoare şi alte informaţii.

5.5. Locatarul se obligă să păstreze şi să asigure integritatea încăperii, altor bunuri, comunicaţiilor inginereşti şi să nu admită: defectarea acestora, incendii, inundaţii, sustrageri, să respecte regulile de utilizare a reţelelor telefonice, termice şi a energiei electrice. **Locatarul se obligă de a respecta strict**

normele electrosecurității și securității antiincendiare, să asigure instructajul personalului a
domeniul respectiv. In caz de încălcare a acestor obligații, care a provocat prejudiciu
bunurilor Locatarului, Locatarul se obligă să îl despăgubească integral pe Locator.

5.6. *Locatarul* se obligă să achite la timp plățile prevăzute de prezentul contract.

5.7. *Locatarului* îi este interzisă folosirea încăperilor închiriate în calitate de depozit pentru păstrarea
în aceste încăperi a materialelor ușor inflamabile și explozive.

5.8. *Locatarului* îi este interzisă folosirea încăperii primite pentru locuință.

5.9. *Locatarului* îi este interzis să efectueze reutilizarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor,
primite în folosință temporară fără acordul în scris al Locatarului.

5.10. *Locatarului* îi este interzis să transmită bunurile închiriate în sublocatiune fără acordul în scris al
Locatarului.

5.11. *Locatarul* se obligă să întocmească împreună cu *Locatorul* actele de control tehnico-sanitar a
încăperii, a instalațiilor electrice și a utilajului.

5.12. *Locatarul* se obligă să achite chiria și în cazul în care în folosirea încăperilor vor apărea piedici
din vina *Locatarului*.

5.13. *Locatarul* se obligă să restituie *Locatorului* costul reparației curente a spațiului închiriat conform
devizului de cheltuieli, în cazul când la expirarea termenului prezentului contract ori rezilierea lui
anticipată să restituie spațiul închiriat în stare nesatisfăcătoare comparativ cu starea în care a fost primit
în locațiune, potrivit actului de predare-primire.

5.14. În timpul locațiunii, *Locatarul* va face, pe cheltuiala sa, toate reparațiile curente ale Spațiului
închiriat, cu acordul *Locatorului*.

5.15. *Locatarul* se obligă să repare integral prejudiciile cauzate *Locatorului* prin înrăutățirea stării
bunurilor primite în locațiune. Se consideră egală cu vina *Locatarului*, vina persoanelor cărora acesta
le-a permis să folosească bunurile sau accesul la ele (membri ai familiei, sublocatarii, etc.).

5.16. *Locatarul* se obligă să activeze într-o manieră care să nu împiedice activitatea vecinilor, să
respecte ordinea și să manifeste atitudine respectuoasă față de personalul *Locatorului*.

5.17. Toate reconstrucțiile și îmbunătățirile spațiului închiriat rămân gratuit în posesia *Locatorului*. La
cererea *Locatorului*, construcțiile neautorizate urmează a fi demolate de către *Locatar* sau pe contul lui.

5.18. *Locatarul* se obligă să informeze într-un termen rezonabil *Locatorul* despre viciile ascunse
depistate și despre deteriorările substanțiale ale bunurilor închiriate pentru înlăturarea acestora.

5.19. *Locatarul* se obligă să comunice *Locatorului* în scris și cu cel puțin 15 zile în prealabil intenția
de a elibera încăperile înainte de expirarea termenului contractual, sau la expirarea lui, și pînă la
eliberarea încăperii să achite integral datoriile, să semneze fișa de ieșire și să restituie încăperile și
bunurile primite în stare tehnică bună.

5.20. Prin prezenta clauză, *Locatarul* își exprimă anticipat acordul de a amaneta necondiționat
Locatorului bunurile sale mobile, aflate în Spațiul închiriat, pentru situația în care va acumula vreo
datorie pentru chirie sau alte plăți datorate în temeiul prezentului contract.

5.21. *Locatarul* se obligă să nu intre în Spațiul închiriat, decât în zilele lucrătoare și în orele programului
de lucru și anume : între orele 7.00 și orele 21.00.

6. CHIRIA, CHELTUIELI SUPLIMENTARE, FORMA DE PLATĂ, TERMEN DE PLATĂ.

6.1. *Locatarul* va plăti *Locatorului* pe perioada termenului de locațiune o chirie lunară în mărime
de 7 (șapte) euro, inclusiv TVA, pentru 1 m.p., care se va recalcula și se va achita în lei MD la cursul
de schimb limitat la nivel de 18,5 lei pentru 1 euro.

6.2. *Locatorul* poate modifica cuantumul chiriei în cazul îmbunătățirii condițiilor pentru activitatea
Locatarului și schimbării prețurilor, tarifelor, plăților sau normelor de amortizare, reglementate de Stat,
preîntîmpinînd *Locatarul* în scris cu 10 zile înainte de termenul stabilit pentru plata chiriei.

6.3. Plata chiriei va fi efectuată prin transfer la contul bancar al *Locatorului*, sau în numerar în casa
acestuia, după cum urmează:

- la momentul semnării contractului se achită plata în avans pentru prima și ultima lună a contractului,
- în continuare pentru fiecare lună (curentă) nu mai tîrziu de data 10 a lunii curente, conform facturii
eliberate de *Locator*. Factura de plată pentru chirie se întocmește la data de 01 a lunii curente.

6.4. Plata de chirie nu include serviciile comunale (energie electrică, termică, apă și canalizare, telefon fix)
care se achită separat de către *Locatar* în baza facturii prezentate de prestatorii serviciilor respective,
conform prevederilor pct. 6.5 - 6.8. ale prezentului contract.

6.5. Pentru serviciile comunale, *Locatarul* va achita plata în mărimea cheltuielilor de fapt pentru luna
precedentă în decurs de cinci zile după primirea facturii.

- Locatarul va achita plata lunară de abonament pentru fiecare număr de telefon fix, precum și costul convorbirilor.
- Pentru energia electrică consumată, **Locatarul** va plăti conform indicațiilor contorului electric instalat în spațiul închiriat.
- 5.8. Pentru energie termică (încălzire), apă și canalizare plata se calculează proportional suprafețelor închiriate, reeșind din cheltuielile suportate de **Locator**, care revin la 1 m.p.
- 6.9. **Intrarea-ieșirea transportului Locatarului pe teritoriul Locatorului în intervalul orelor 7⁰⁰ – 21⁰⁰ în zilele lucrătoare se va proba prin semnarea unui Acord adițional la prezentul Contract.**

Notă: Intrarea altor unități de transport a Locatarului (necontractate), precum și intrarea pe teritoriul Locatorului a unităților de transport a clienților locatarilor, se permite în baza fișelor, eliberate la postul de pază, cu indicarea denumirii Locatarului, orelor de intrare-ieșire, confirmate prin aplicarea ștampilei Locatarului. În baza fișelor, serviciile de intrare-ieșire vor fi tarificate în mărime de 10 (zece) lei pentru fiecare unitate de transport cu durată staționării până la 1 (una) oră, și cu 20 (douăzeci) lei pentru ora următoare. Staționarea pe teritoriul Locatorului mai mult de 2 (două) ore este interzisă.

6.10. **Locatarul** se obligă să primească în contabilitatea **Locatorului** contul de plată și factura fiscală lunar, până pe data de 05 a lunii curente pentru locațiune și până la data de 15 – pentru servicii comunale. Neprimirea contului de plată nu eliberează **Locatarul** de achitarea plăților în termen stabilit.

6.11. În cazul neachitării plății pentru chirie și/sau serviciile comunale (energie electrică, termică, telefon, altele) în termenul stabilit de prezentul contract, **Locatarului** i se interzice accesul în încăperile închiriate, iar bunurile **Locatarului** vor fi reținute cu titlu de amanet până la achitarea completă, aplicînd-ui penalitatea prevăzută de art. 11 al prezentului contract. Bunurile **Locatarului** vor putea fi vîndute de **Locator** în scopul stingerii datoriilor rezultate din prezentul contract.

7. PREDAREA-PRIMIREA-RESTITUIREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT.

7.1. La momentul predării Spațiului închiriat de la **Locator** la **Locatar**, părțile întocmesc un **Act de predare-primire** în care se indică:

- bunurile care se află în interiorul oficiului, sau se referă la Spațiul închiriat;
- descrierea detaliată a stării în care se află Spațiul închiriat.

7.2. La încetarea efectelor prezentului contract, **Locatarul** eliberează și restituie **Locatorului** Spațiul Închiriat în stare bună, ținîndu-se cont de uzura normală a acestuia dar și de îmbunătățirile efectuate de **Locatar**, **semnând Actul de restituire a încăperilor și bunurilor închiriate. În caz că Locatarul, avînd datorii, a părăsit încăperea fără semnarea Actului de restituire, Locatorul, după expirarea a 15 zile calendaristice, are dreptul să intre în încăperea părăsită, evacuînd bunurile Locatarului.**

8. UTILIZAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

8.1. **Locatorul** transmite în folosință **Locatarului** Spațiul închiriat și alte bunuri materiale, indicate în actul de predare primire.

8.2. **Locatorul** permite folosința Spațiului închiriat doar pentru scopul, prevăzut în p.2.1. al prezentului contract.

8.3. **Locatorul** nu va pune nici un fel de impedimente în activitatea **Locatarului**.

8.4. **Locatarul** nu va folosi Spațiul închiriat în scopul depozitării, producerii sau comercializării oricărei substanțe explozive, inflamabile sau periculoase, sau a oricărui produs sau dispozitiv chimic.

8.5. **Locatarul** poartă răspundere și repară prejudiciile cauzate Spațiului închiriat din culpa sa sau a prepușilor săi.

9. LEGISLAȚIE ȘI FORURI

9.1. Contractul se va afla sub incidența și va fi interpretat în conformitate cu legislația în vigoare a Republicii Moldova.

9.2. Părțile vor încerca să rezolve pe cale amiabilă litigiile, contraversele sau reclamațiile, rezultate sau legate de acest Contract. Dacă Părțile nu reușesc soluționarea amiabilă a diferendelor, orice litigiu decurgînd din/sau în legătura cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui, va fi soluționat de către instanțele competente, conform legislației în vigoare a Republicii Moldova.

9.3. Locul de executare a prezentului contract este sediul **Locatorului**: str. M. Varlaam, 65, mun. Chișinău.

10. FORȚA MAJORĂ

10.1. Forța majora, așa cum este definită de lege, precum și cazul fortuit, exonerează de răspundere partea care o invoca, de la apariția evenimentului, dacă a fost notificată în scris, în maximum 10 zile de la data producerii.

10.2. Încetarea situației de forța majora va fi notificată de asemenea în scris celeilalte părți.

11. PENALITĂȚI

11.1. În caz că **Locatarul** va întârzia plata chiriei și serviciilor comunale (energie electrică, termică, fix) precum și a altor plăți datorate conform prezentului contract, scadente în condițiile prevăzute în prezentul contract, **Locatarul** va plăti o penalitate în mărime de 0,2% din suma datorată pe fiecare zi de întârziere.

12. CLAUZA DE FIDEJUSIUNE

12.1. Prin prezenta clauză, directorul întreprinderii (Locatar), se obligă față de Locator să execute integral obligațiile pecuniare scadente ale Locatarului.

13. DISPOZIȚII FINALE

13.1. Prezentul contract intră în vigoare din data inițială a termenului, prevăzut în art.3.1.

13.2. Efectul prezentului contract încetează odată cu expirarea termenului acestuia sau la cererea uneia din părți contractante.

13.3. **Locatarul** va putea rezilia anticipat contractul, dacă **Locatarul**:

a) nu va păstra și nu va folosi Spațiul închiriat și alte bunuri închiriate în conformitate cu prevederile prezentului contract sau le va folosi contrar destinației indicate în pct. 2.1. din prezentul contract;

b) va admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunurilor ori va crea pericol real pentru o asemenea înrăutățire;

c) va încheia un contract de sublocatiune fără acordul în scris al **Locatorului**;

d) nu va respecta obligațiile stipulate în contract sau regulile sanitare și antiincendiar;

e) va efectua reconstrucții și reutilări ale bunurilor fără acordul în scris al **Locatorului**;

f) nu va achita plățile prevăzute în contract pentru luna curentă, în termenul stabilit. Dacă **Locatarul** va achita datoria și penalitatea în termen de cinci zile, contractul rămâne în vigoare. În cazul încălcării repetate a termenului de achitare a plăților, contractul se reziliează fără preaviz cu evacuarea forțată a **Locatarului**, **Locatorul** fiind în drept să acționeze în instanța de judecată în vederea încasării datorilor apărute în temeiul prezentului contract fără tranșarea prealabilă, extrajudiciară a litigiului respectiv.

13.4. La expirarea termenului contractului sau rezilierea anticipată, **Locatarul** este obligat să achite toate plățile prevăzute de contract, să restituie bunurile **Locatorului** în starea tehnică bună, întocmind actul de predare-primire, care se va semna de ambele părți contractante și doar din acest moment contractul se va considera reziliat.

13.5. **Locatorul** stabilește regimul de lucru de 1a orele 7-00 până la orele 21-00. Zilele de repaus: duminică și zilele de sărbători oficiale nelucrătoare. În caz de necesitate de a activa în zilele de repaus, **Locatarul** este obligat să adreseze **Locatorului** o cerere privind autorizarea activității în zilele de repaus, indicând numele persoanelor, cărora să li se permită accesul în oficiile închiriate.

13.6. După semnarea contractului, orice negocieri și convenții anterioare devin nule.

13.7. Părțile își asuma responsabilitatea și se angajează ca toate informațiile și datele care decurg din prezentul contract să fie confidențiale.

13.8. Modificări ale prezentului contract pot fi făcute numai cu acordul scris al părților, sub formă de acte adiționale la prezentul contract.

13.9. Prezentul contract este întocmit în limba română, în 2 (două) exemplare identice, câte unul pentru fiecare din Părți contractante.

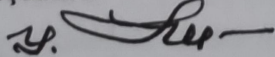
Locatorul

CCC "Moldagroconstrucția" SA
MD 2012, Chișinău, str. Mt. Varlaam, 65
c/f 1003600049807, TVA 0200495
„Moldindconbank” SA, s. Ștefan cel Mare
Chișinău, MOLDMD2X334
IBAN: MD74ML000000002251534187
email: mconstructia@mail.ru

Locatarul

Biroul Individual de expertiză
judiciară "Bulgaru Ala"
str. Mt. Varlaam, 65, of. 102a, mun.
Chișinău, cod fiscal 44459022,
IBAN: MD 68VI022242000000198MDL BC
"VICTORIABANK" SA, fil nr.20, codul
băncii VICBMD2X463,

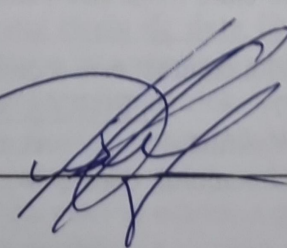
Președinte





Lungu Ion

Administrator


Bulgaru Ala

„Acord adițional nr. 1

la contractul de locațiune nr. 21 din 31.12. 2021

mun. Chișinău

2022

Părțile contractante:

Compania pentru Construcții și Comerț „Moldagroconstrucția” S.A., cu sediul: str. Mt. Varlaam, 65, mun. Chișinău, cod fiscal 1003600049807, IBAN: MD74ML000000002251534187, BC „Moldindconbank” SA, s. Ștefan cel Mare Chișinău, MOLDMD2X334, reprezentată de Președintele Companiei dl **Ion Lungu**, care acționează în temeiul statutului C.C.C. „Moldagroconstrucția” S.A., numită în continuare **„Locator”** și

Biroul Individual de expertiză judiciară „Bulgaru Ala”, sediul: str. Mt. Varlaam, 65, of. 102a, mun. Chișinău, cod fiscal 44459022, c/d IBAN: MD 68VI022242000000198MDL în Banca Comercială „VICTORIABANK” SA, fil nr.20, codul băncii VICBMD2X463, în persoana dnei **Ala Bulgaru**, numită în continuare **Locatar**, au convenit în condițiile prezentului Acord asupra următoarelor:

1. **Locatorul** transmite în folosința **Locatarului** oficiu nr. 308 (23,0 m.p.) și oficiu nr. 310 (23,3 m.p.), cu suprafața totală de **46,3 m.p.**, situate pe adresa: str. Mt. Varlaam, 65, Chișinău,

2. Pentru suprafața indicată în alin. 1. al prezentului Acord **Locatarul** va plăti **Locatorului** pe perioada termenului de locațiune o chirie lunară în mărime de **7 (șapte) euro**, inclusiv TVA, pentru fiecare 1 m.p., care se va recalcula și se va achita în lei MD la cursul de schimb limitat la nivel de 18,5 lei pentru 1 euro.

3. În folosința **Locatarului** rămâne și ofiliu nr. 102a cu suprafața de 14,1 m.p.

În toate celelalte părți se conduc de condițiile Contractului de locațiune nr. 21 din 31.12. 2021.

Prezentul Acord intră în vigoare la 17 ianuarie 2022.

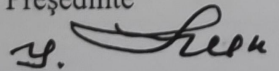
Locatorul

CCC „Moldagroconstrucția” SA
MD 2012, Chișinău, str. Mt. Varlaam, 65
c/f 1003600049807, TVA 0200495
„Moldindconbank” SA, s. Ștefan cel Mare
Chișinău, MOLDMD2X334
IBAN: MD74ML000000002251534187
email; mconstructia@mail.ru

Locatarul

Biroul Individual de expertiză
judiciară „Bulgaru Ala”
str. Mt. Varlaam, 65, of. 102a, mun.
Chișinău, cod fiscal 44459022,
IBAN: MD 68VI022242000000198MDL BC
„VICTORIABANK” SA, fil nr.20, codul
băncii VICBMD2X463,

Președinte





„Acord adițional nr. 2

la contractul de locațiune nr. 21 din 31.12. 2021

mun. Chișinău

01 februarie 2022

Părțile contractante:

Compania pentru Construcții și Comerț „Moldagroconstrucția” S.A., cu sediul: str. Mt. Varlaam, 65, mun. Chișinău, cod fiscal 1003600049807, IBAN: MD74ML000000002251534187, BC „Moldindconbank” SA, s. Ștefan cel Mare Chișinău, MOLDMD2X334, reprezentată de Președintele Companiei dl **Ion Lungu**, care acționează în temeiul statutului C.C.C. „Moldagroconstrucția” S.A., numită în continuare **„Locator”** și

Biroul Individual de expertiză judiciară „Bulgaru Ala”, sediul: str. Mt. Varlaam, 65, of. 102a, mun. Chișinău, cod fiscal 44459022, c/d IBAN: MD 68VI022242000000198MDL în Banca Comercială „VICTORIABANK” SA, fil nr.20, codul băncii VICBMD2X463, în persoana dnei **Ala Bulgaru**, numită în continuare **Locatar**, au convenit în condițiile prezentului Acord asupra următoarelor:

1. **Locatarul eliberează și restituie Locatorului** încăperea închiriată – of. **nr. 102”a”**, cu suprafața totală de **14,1 m.p.**, situat pe adresa: str. Mt. Varlaam, 65, Chișinău,

2. În folosința **Locatarului** rămâne oficiu **nr. 308 (23,0 m.p.)** și oficiu **nr. 310 (23,3 m.p.)**, cu suprafața totală de **46,3 m.p.**, situate pe adresa: str. Mt. Varlaam, 65, Chișinău,

În toate celelalte părți se conduc de condițiile Contractului de locațiune nr. 21 din 31.12. 2021.

Prezentul Acord intră în vigoare la **01 februarie 2022.**

Locatorul

CCC „Moldagroconstrucția” SA
MD 2012, Chișinău, str. Mt. Varlaam, 65
c/f 1003600049807, TVA 0200495
„Moldindconbank” SA, s. Ștefan cel Mare
Chișinău, MOLDMD2X334
IBAN: MD74ML000000002251534187
email: mconstructia@mail.ru

Locatarul

Biroul Individual de expertiză
judiciară „Bulgaru Ala”
str. Mt. Varlaam, 65, of. 102a, mun.
Chișinău, cod fiscal 44459022,
IBAN: MD 68VI022242000000198MDL BC
„VICTORIABANK” SA, fil nr.20, codul
băncii VICBMD2X463.

Președinte

G. Lungu



Lungu Ion

Administrator

Bulgaru Ala

