

**I. Partile contractante**

**Societatea pe Acţiuni „CARMIZ”,** IDNO 1003600002136, adresă juridică: municipiul Chişinău, șoseaua Muncesți, 121, reprezentată de Directorul general, dl Octavian IGNATENCO, care activează în baza Statutului, numită „Locatar”, pe de o parte, și  
**Societatea cu Răspundere Limitată „MEDORIENTSTAR”,** IDNO 1005600041872, adresa 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 **Parti** (sau **Parte**, după caz), au convenit să încheie prezentul Contract de locațiune, cu respectarea următoarelor clauze:

**1. Obiectul contractului**

1.1. Locatarul transmite, iar Locatarul primește în posesie și folosință temporară bunurile ce aparțin Locatarului cu drept de proprietate, și anume construcții amplasate în municipiul Chişinău, or. Vadul lui Vodă, extravilan, cu numerele cadastrale și suprafața precum urmază:

1.1.1. 03158301.105.01 cu suprafața de 302.0 m.p.;

1.1.2. 03158301.105.02 cu suprafața de 292.1 m.p.;

1.1.3. 03158301.105.03 cu suprafața de 292.4 m.p.;

1.1.4. 03158301.105.04 cu suprafața de 303.1 m.p.;

1.1.5. 03158301.105.05 cu suprafața de 36.6 m.p.;

1.1.6. 03158301.105.06 cu suprafața de 307.7 m.p.;

1.1.7. 03158301.105.07 cu suprafața de 314.1 m.p.;

1.1.8. 03158301.105.08 cu suprafața de 311.6 m.p.;

1.1.9. 03158301.105.10 cu suprafața de 217.0 m.p.;

1.1.10. 03158301.105.11 cu suprafața de 64.7 m.p.;

1.1.11. 03158301.105.12 cu suprafața de 208.4 m.p.;

1.1.12. 03158301.105.13 cu suprafața de 148.4 m.p.;

1.1.13. 03158301.105.14 cu suprafața de 54.8 m.p.;

1.1.14. 03158301.105.15 cu suprafața de 625.8 m.p.;

Concomitent cu bunurile imobile predate în locațiune, vor fi transmise în folosință și alte bunuri reflectate în Lista anexată la prezentul Contract.

1.2. Starea bunurilor la momentul transmiterii lor în locațiune este bună și respectiv ele pot fi exploatate conform destinației. Locatarul garantează că exploatarea bunurilor Locatarului va fi efectuată conform destinației acestora și interesele Locatarului nu vor fi viciate.

**II. Scopul transmiterii Bunurilor în locațiune**

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

2.2. Toate veniturile obținute de către Locatar în urma utilizării bunurilor Locatarului vor aparține în exclusivitate Locatarului.

**III. Ordinea transmiterii Bunurilor în locațiune**

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

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

**IV. Termenele de locațiune**

4.1. Contractul de locațiune este încheiat pe un termen de 5 (cinci) ani, respectiv pentru anii 2018-2022. În decursul termenului locațiunii, 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 întreținere și reparație a bunului transmis în locațiune.

4.2. Bunurile se consideră transmise în locațiune 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 Pârților.

## V. Plata pentru locațiune și ordinea achitării

5.1. Prețul 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, apă, 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 pierderi 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 repăririi 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 folosirea 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 Pârți 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;

c) să aducă la cunoștința Locatarului regulile de exploatare a bunurilor;

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 tert a folosirii bunurilor numai în cazul în care tertul este un locatar sau dacă Locatarul i-a permis folosirea 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 neseemnificativ nu este luat în considerare;

c) de a remedia viciul;

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

e) în caz că Locatarul va intenționa sa 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 Locator; 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 anexे (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 respectiva 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 mărimea 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 Locator.

#### **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:

a) la expirarea termenului contractului;

b) în cazul pierii bunurilor închiriate;

c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract;

### 11.2. Locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului:

a) cu un preaviz de 30 (treizeci) de zile calendaristice;

b) dacă Locatarul nu folosește bunurile închiriate conform destinației sau în conformitate cu prevederile contractului;

b) dacă Locatarul admite intenționat sau din culpă învătățirea stării bunurilor sau crează un pericol real pentru o asemenea învătățire;

c) dacă Locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 2 (doua) luni după expirarea termenului de plată;

d) dacă Locatarul încheie un contract de sublocatiune fără acordul Locatarului;

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

a) nu poate folosi bunurile închiriate conform scopului prevăzut în contract;

b) nu poate executa obligațiunile contractuale;

c) 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. Movilă, 22/2,

cod fiscal/DNOC: 1005600041872

BC „EXIMBANK Grupp Veneto Banca”

filiala nr.20 Chișinău

IBAN:

EXIMBANK22477

Director

„MEDORIENTSTAR”

Ana PASCAL

### „Locator”:

„CARMEZ” SA

Adresă juridică: MD-2002, mun. Chișinău,

șos. Muncști, 121.

Cod fiscal/DNOC: 1003600002136

TVA: 0300084

BC Victoriabank SA, filiala nr.8

IBAN: MD79V1000000222490885MDL

VICBMD2X802

Director general

Octavian IGNATENCO

