



# CONTRACT DE LOCAȚIUNE Nr. 06/21/2026

**mun. Orhei**

**„ 04 ” februarie 2026**

Autoritatea publică - **Consiliul Raional Orhei**, denumit în continuare „**Locatar**”, reprezentat de Dl Vasile ADAȘAN, în calitate de Președinte al Raionului care activează în baza Deciziei Consiliului Raional Orhei nr.14/3 din 22 decembrie 2023 „Cu privire la alegerea Președintelui Raionului Orhei”, pe de o parte, și

**Agencia Teritorială de Asistență Socială Centru-Est**, numit în continuare „**Locatar**”, reprezentată de Directoarea adjunctă Dna Tocari Silvia, care acționează în temeiul Ordinului Ministrului Muncii și Protecției Sociale nr. 205-P din 21.11.2024 . Cu privire la numirea în funcție, pe de altă parte, au convenit în temeiul Deciziei consiliului raional Orhei nr. 4/5 din 15 august 2024 “ Cu privier la aprobarea Regulamentului privind transmiterea prin licitație în locațiune/comodat a bunurilor imobile/incăperilor proprietate publică a raionului Orhei”, să încheie prezentul Contract de Locațiune (în continuare - Contract), cu respectarea următoarelor clauze:

## I. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1 Obiectul prezentului Contract îl constituie transmiterea de către Locatar și luarea în posesiune și folosință temporară, de către Locatar a
- încăperilor nr.102,103,104,105,106,107,108,109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 cu destinație nelocativă la et.I în incinta clădirii administrative a Consiliului raional Orhei cu nr. cadastral 6401403.375.01 din mun. Orhei str. M. Eminescu, 2, cu suprafața de **393,7 m<sup>2</sup>** în scopul desfășurării activității/oficiilor STAS Orhei.
  - spațiul din subsolul clădirii de 96,03m<sup>2</sup> pentru Arhiva Agenției;
  - Garaj nr. 2 cu suprafața de 15,225 m<sup>2</sup>, în construcția cu nr. cadastral 6401403.375.03 în continuare *Bunul închiriat*.

## II. TERMENUL CONTRACTULUI

- 2.1. Termenul contractului se stabilește pe 12 (luni), începând cu **01 ianuarie 2026 până la 31 noiembrie 2026**.
- 2.2. Plata pentru locațiune se începe din data de 01 ianuarie 2026 și expiră din momentul predării spațiilor de la Locatar către Locatar prin act de predare primire (anexa nr. 3).
- 2.3. Transmiterea încăperilor în locațiune Locatarului, nu poate servi drept temei pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra acestor bunuri.

## III. PLATA CHIRIEI ȘI MODUL EFECTUĂRII DECONTĂRILOR

- 3.1. Plata pentru Locațiune se stabilește în mărime de **704303,93 (șapte sute patru mii trei sute trei lei, 93 bani) MDL/an**, conform calcului aplicând-se formula:
- $Pai = Tb \times (1 + K1 + K2 + K3) * K4 * S$  ( anexa nr.2)
  - Cuanțumul minim al locațiunii anuale pentru folosirea încăperilor și coeficientul de piață K4 stabilit prin Decizia Consiliului raional Orhei nr. 4/5 din 15 august 2024;
- 3.2. Plata pentru serviciile comunale: energia electrică, telefon internet și altele, **nu sunt** incluse în cuantumul chiriei și se achită separat lunar în baza facturii fiscale în 15 zile din momentul prezentării facturilor spre plată.

3.3. Cuantumul serviciilor comunale se stabilește în mărime de **171092,68 (o sută șaptezeci și unu mii nouă zeci și doi, lei, 68 bani)**, conform calcului din anexa nr.1 care este parte integrată a Contractului de locațiune.

3.4. Locatorul poate modifica cuantumul chiriei în cazul schimbării tarifului de bază prevăzut anual în Legea bugetului, prețurilor, tarifelor etc., reglementate de stat.

3.5. Chiria se achită **lunar în sumă de 64027,63 (șaizeci și patru mii douăzeci și șapte lei, 63 bani)**, la prezentarea facturii de către Locator.

3.6. Suma totală a contractului constituie **875396,61 lei (opt sute șaptezeci și cinci mii trei sute nouă zece și șase lei, 61 bani)**.

#### **IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

##### **4.1 Locatorul își asumă obligațiunile:**

Să transmită „Locatarului” bunul/bunurile, care fac obiectul prezentului Contract și sunt menționate în pct. 1.1., în termen de 3 zile de la data intrării în vigoare a Contractului, cu întocmirea Actului de primire-predare, care este parte integrantă a Contractului (Anexa 3)

##### **4.2 Locatorul este în drept:**

Să efectueze periodic controlul exploatării spațiilor transmise în Locațiune. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului Contract, „locatorul” poate obliga „Locatarul ” să înlăture încălcările comise.

##### **4.3 Locatarul este obligat:**

4.3.1 Să plătească chiria și serviciile comunale în conformitate cu prevederile prezentului contract.

4.3.2 Să folosească spațiul în scopul prevăzut la pct. 1.1 al prezentului contract.

4.3.3 Să întrețină spațiul în stare corespunzătoare, să efectueze din contul său reparația capitală și curentă a Bunului/spațiului.

4.3.4 Să suporte cheltuieli de întreținere a Bunului.

4.3.5 Să nu efectueze reconstrucția, replanificarea încăperilor închiriate fără acordul prealabil al „Locatarului”;

4.3.6 Să nu transmită încăperile în sublocațiune unor terțe persoane fără acordul scris al „Locatarului”.

4.3.7. Să restituie Locatarului bunul închiriat în termen de 3 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținându-se cont de uzura normativă, care s-a produs pe parcursul Locațiunii.

4.3.8. Să răspundă pentru deteriorarea bunurilor.

#### **V. CONDIȚIILE DE MODIFICARE ȘI REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI**

5.1. Rezoluțiunea prezentului contract se face fără acordul părților până la expirarea termenului indicat în p.2.1 al prezentului contract, preavizând Locatarul cu 1(una) luni înainte în următoarele cazuri:

5.2. În virtutea unor circumstanțe neprevăzute, locatorul însuși are nevoie de spațiile închiriate.

5.3. Locatarul folosește spațiile închiriate contrar contractului.

5.4. Locatarul, fără acordul Locatarului, transmite spațiul în folosință unui terț sau supune bunul unui pericol eminent.

5.5. Locatarul efectuează reconstrucția și reutilizarea bunurilor, fără acordul Locatarului;

5.6. Locatarul și-a încetat activitatea.

5.7. Toate modificările și completările la prezentul contract trebuie să fie întocmite în scris și semnate de părți. Anexele la prezentul contract constituie părți integrante ale lui.

5.8. Plata lunară pentru locațiune se va modifica de către Locator, prin acord adițional la contract, semnat de ambele părți, în cazul schimbării facturii de bază pentru chirie conform prevederilor

legislației în vigoare /Legea bugetului de Stat pe anul respectiv / iar Locatarul este obligat să achite chiria lunară.

5.9. Presentul contract este semnat în trei exemplare, unul pentru locator și două pentru locatar, având aceeași putere juridică.

## **VI. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR**

6.1 În cazul neexecutării obligațiilor stipulate în prezentul contract sau executării necorespunzătoare a acestora, Partea în culpă va achita celeilalte Părți despăgubiri în mărimea pagubei suportate precum și a câștigului nerealizat.

6.2 În cazul în care Locatarul nu va achita chiria în termenul prevăzut de prezentul contract, acesta va plăti o penalitate de 01 % din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere.

## **VII. IMPEDIMENTUL JUSTIFICATOR (EVENIMENTUL DE FORȚĂ MAJORĂ)**

7.1 Părțile se eliberează de răspundere pentru neexecutarea deplină sau parțială a obligațiilor contractuale, în cazul în care această neexecutare a avut loc ca urmare a unui impediment justificator (eveniment de forță majoră).

7.2 Impedimentul justificator (evenimentul de forță majoră) reprezintă un eveniment, o împrejurare cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, nu se datorează greșelii sau vinei acestora și nu putea fi prevăzută la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract.

7.3 Sunt considerate impedimente justificatoare (evenimente de forță majoră), evenimente, circumstanțe neprevăzute cauzate de astfel de fenomene cum ar fi: calamități naturale, pandemii sau circumstanțe sociale cum ar fi revoluție, stare de război, blocaje, acte de terorism, proteste, interdicții de import etc. Și alte fenomene excepționale, care au dus la imposibilitatea de îndeplinire a obligațiilor.

7.4 În cazul survenirii impedimentului justificator (eveniment de forță majoră), partea ce invocă impedimentul justificator este obligată, în decurs de până la 3 zile calendaristice de la apariția evenimentului invocat, să notifice în scris cealaltă parte despre apariția impedimentului și efectele lui asupra capacității de a executa obligațiile contractuale. Dacă notificarea nu ajunge la adresant în termen de până la 3 (trei) zile lucrătoare din momentul în care partea ce invocă impedimentul justificator a aflat sau ar fi trebuit să afle despre evenimentul respectiv, această parte va răspunde pentru prejudiciile rezultate din neprimirea respectivei notificări, cauzate celeilalte părți. În cazul apariției impedimentului justificator, justificarea produce efecte doar pe durata existenței impedimentului.

## **VIII. DISPOZIȚII FINALE**

8.1 Litigiile și divergențele care pot apărea la executarea prezentului contract vor fi soluționate, după posibilitate pe cale amiabilă.

8.2 În cazul imposibilității soluționării litigiilor pe cale amiabilă, acestea vor fi transmise spre soluționare instanțelor de judecată competente.

8.3 În cazul apariției situațiilor nereglementate de prezentul contract, părțile vor acționa în conformitate cu legislația în vigoare.

8.4 Presentul contract poate fi oricând modificat prin acordul ambelor Părți, cu condiția ca modificarea să fie făcută în scris și semnată de Părți în forma unui act adițional la contract. Din momentul semnării, anexele adiționale devin parte integrantă la contract.

8.5 Presentul contract intră în vigoare la ziua semnării lui și încetează la **31 decembrie 2026**.

8.6 Presentul Contract în cazul în care este semnat electronic, de către ambele părți, acesta este remis în mod automat prin mijloacele electronice, dar în cazul când Contractul este semnat olograf, va fi întocmit în trei exemplare în limba română, câte un exemplar pentru Locator, și două pentru Locatar.

**8. RECHIZITELE BANCARE ȘI ADRESELE JURIDICE ALE PĂRȚILOR**

<b>Locator</b>	<b>Locatar</b>
<b>Consiliul Raional Orhei</b>	<b>Agenția Teritorială de Asistență Socială Centru-Est</b>
<b>Adresa poștală:</b> mun. Orhei, bd. M. Eminescu,2 MD-3505-	<b>Adresa poștală:</b> mun. Orhei str. Ion Creangă,1
<b>Telefon:</b> 373/235 22058, 22650	<b>Telefon:</b>
<b>Cod IBAN:</b> MD87TRPDAC142320A10906AA	<b>Cod IBAN:</b> MD52TRPBAA222300D16700AB
<b>Banca:</b> Trezoreria Regională „Centru”	<b>Banca:</b> Trezoreria Regională Centru
<b>Cod:</b> TREZMD2X	<b>Cod:</b> TREZMD2X
<b>Cod fiscal:</b> 1007601005523	<b>Cod fiscal:</b> 1023601000197
<b>Semnăturile părților</b>	
Semnătura autorizată: <b>Consiliul Raional</b>	Semnătura autorizată: <b>Agenția Teritorială de Asistență</b>
<b>Președintele Raionului</b>	<b>Director</b>
Vasile ADAȘAN _____ L.Ș.	Silvia Tocari _____ L.Ș.

Contabil Șef \_\_\_\_\_ **O. Muntean**

Șef serviciu juridic \_\_\_\_\_ **M. Bătrîncea**

Anexa nr.1  
la contractul locațiune  
nr. 06/21 din „04” februarie 2026

### Specificarea serviciilor

Nr.	Denumirea serviciilor prestate	Cantitatea	Unitate de măsură	Prețul (MDL) Per lună	Valoarea contractului, lei
1	2	4		5	6
1	Locațiune (oficii) 393,70 m <sup>2</sup> Locațiune subsol 96,03 m <sup>2</sup> Locațiune Garaj 15,225 m <sup>2</sup>	11	luni	536910,44 25813,59 141579,90	704303,93
2	Energia electrică	18767	kw	4.308	80848,23
3	Energia termică(Gaz)	4525	m <sup>3</sup>	16,74	75758,45
4	Apa și canalizare	400	m <sup>3</sup>	29,92	11968,00
6	Servicii de întreținere și evacuarea deșeurilor	9,7	m <sup>3</sup>	259,60	2518,00
	Total				<b>875396,61</b>

Semnăturile autorizate ale părților	
Consiliul Raional Orhei	Agenția Teritorială de Asistență Socială Centru-Est
Președintele Raionului	Director
Vasile Așașan _____ L.Ș.	Sivia Tocari _____ L.Ș.

### Calculul plății chiriei pentru folosirea a 504,95m<sup>2</sup>

1. Cuantumul Chiriei anuale pentru folosirea încăperilor se calculează astfel:

$$\text{Pai} = \text{Tb} (1+\text{K1}+\text{K2}+\text{K3}) \times \text{K4} \times \text{S}$$

**În care:**

Nr.		Oficii	Subsol	Garaj
1	Tb - taxa de bază pentru chiria anuală a unui m.p. de spațiu , lei	268,06	268,06	268,06
2	K1 – coeficientul de amplasare a încăperii	0,4	0,2	0,5
3	K2 – coeficientul amenajării tehnice	0,4	0,4	0,2
4	K3 – coeficientul ramural de utilizare a încăperii	0,1	0,1	0,4
5	K4 – coeficientul de piață	3,0	3,0	3,0
6	S – suprafața încăperii, m.p.	393,70	96,03	15,225

2. Mărimea chiriei **anuală** este:

$$\text{Pai} = 250,96 \times (1+0,4+0,4+0,1) \times 3,0 \times 393,70 = 585720,48 \text{ lei – oficiile}$$

$$250,96 \times (1+0,5+0,2+0,4) \times 3,0 \times 15,225 = 28160,37 \text{ lei – garaj}$$

$$250,96 \times (1+0,2+0,4+0,1) \times 3,0 \times 96,03 = 154450,81 \text{ lei – subsol}$$

3. Mărimea chiriei pe 11 luni se stabilește după cum urmează:

$$\text{Oficiile- } 585720,48 : 12 \text{ (luni)} = 48810,04$$

$$48810,04 \times 11 \text{ (luni)} = 536910,44$$

$$\text{Garaj- } 28160,37 : 12 \text{ (luni)} = 2346,70$$

$$2346,70 \times 11 \text{ (luni)} = 25813,70$$

$$\text{Subsol- } 154450,81 : 12 \text{ (luni)} = 12870,90$$

$$12870,90 \times 11 \text{ (luni)} = 141579,91$$

4. Mărimea lunară a chiriei: 64027,63lei

Suma totală a contractului constituie **875396,61 lei (opt sute șaptezeci și cinci mii trei sute nouă zece și șase lei, 61 bani)** inclusiv TVA.

**A C T**  
**de predare – primire a încăperii**  
**din 04 februarie 2026**

Subsemnații reprezentanți ai Locatarului, Consiliul Raional Orhei, în persoana **dlui Vasile Adașan** și ai Locatarului, **Agencia Teritorială de Asistență Socială Centru-Est** în persoana **dna Angela CAZAC**, am întocmit prezentul act, conform căruia în corespundere cu contractul de locațiune nr. 03/21 din „04” februarie 2026 **Locatarul** a transmis, iar **Locatarul** a primit în stare corespunzătoare edificiul amplasat pe adresa mun. Orhei, bd. M.Eminescu 2 cu suprafața de **504,95 m<sup>2</sup>**.

Semnăturile părților	
Semnătura autorizată: Consiliul Raional Orhei	Agencia Teritorială de Asistență Socială Centru-Est
Reprezentant	Reprezentant
<b>Vasile ADAȘAN</b> / _____ L.Ș.	<b>Silvia Tocari</b> / _____ L.Ș.