

CONTRACT DE LOCAȚIUNE nr. 1

mun. Chișinău

01.03.2024

Prezentul contract privind locațiunea spațiului Atelier auto este încheiat între părțile menționate în continuare:

"PINOMAX" S.R.L., persoană juridică, cu sediul în **mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa, 28/3, IDNO 1004600041738, reprezentată de Popa Ion**, numit/ă în continuare „Locatar”, pe de o parte și, **"QUALITY STANDARD" S.R.L.**, persoană juridică, cu sediul în **Chișinău, str. Braniștii 5/4, ap.23, IDNO 1022600025167, reprezentată de Rusu Ion** în calitate de administrator, numit/ă în continuare „Locatar”, pe de altă parte, au încheiat prezentul Contract în următoarele condiții:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Locatorul transmite în locațiune Locatarului bunul imobil amplasat la adresa **mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa 28/3**, cu suprafața de **292.7 m²** în continuare "Bun imobil".

1.2. Locatarul primește în locațiune Bunul imobil menționat la pct. 1.1. în condițiile achitării locațiunii lunare și a serviciilor comunale de care v-a beneficia în perioada locațiunii, conform facturilor prezentate de furnizori.

1.3. Locatorul deține asupra Bunul imobil dreptul de proprietate privată.

1.4. Locatorul oferă Bunul imobil și utilajul în locațiune în starea în care se află la momentul predării-primirii. Locatarul v-a efectua reparația și amenajarea încăperii conform necesităților și destinației indicate în punctul 1.1. din contract, cu acordul Locatarului.

1.5. Locatorul pune la dispoziția Locatarului instalații în încăpere după cum urmează, din numele și din contul ultimului:

- Asigurarea cu energie electrică;

1.6. Locatarului îi revine sarcina de a efectua toate demersurile necesare, de sine stătător și din cont propriu, pentru conectarea la serviciile de telefonie fixă și internet.

1.7. Serviciile comunale se achită de către Locatar, în baza facturilor emise de Locatar;

1.8. Locatarul recunoaște că locatorul deține în posesie exclusivă, pe toată durata contractului, locul de parcare situat în partea dreaptă a curții, conform orientării de la intrarea principală în imobil. În același timp, partea stângă a curții va fi pusă la dispoziția chiriașilor care închiriază spațiul de la al doilea etaj al imobilului pentru utilizarea lor în scopuri legale și conforme cu prevederile contractului de închiriere. Orice modificări sau adaptări aduse acestor aranjamente trebuie convenite în scris de ambele părți contractante.

1.9. Activitatea Locatarului trebuie să corespundă cerințelor stabilite de legislația în vigoare a Republicii Moldova. Locatarul trebuie să dețină toate actele și autorizațiile necesare pentru exercitarea activității comerciale, reieșind din destinația încăperii. Locatorul nu poartă răspundere pentru acțiunile sau inacțiunile Locatarului.

1.10. Locatorul nu poartă răspundere pentru daunele provocate Locatarului de către clienții Locatarului. Locatarul este obligat să repare sau să înlăture daunele provocate bunurilor Locatarului de către terți și clienții Locatarului.

2. TERMENUL CONTRACTULUI

2.1. Prezentul Contract este încheiat pe o perioadă de 12 luni calculate din momentul încheierii acestuia.

2.2. La expirarea termenului prezentului Contract, Locatarul urmează să elibereze încăperea și să o transmită Locatarului în mod necondiționat și fără a fi necesar vreun aviz.

2.3. Dacă la expirarea termenului prezentului Contract nici una dintre părți nu au cerut rezilierea contractului atunci prezentul contract se consideră prelungit încă pentru un an calendaristic.

2.4. Locatarul are drept preferențial la încheierea unui nou contract de locațiune asupra Bunului imobil în cazul expirării termenului prezentului Contract.

3. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

3.1. Să transmită încăperea în locațiune în corespundere cu condițiile prezentului Contract, la data și pentru perioada prevăzute în acesta din urmă.

3.2. Să transmită Locatarului încăperea în baza actului de predare-primire.

3.3. Să nu creeze piedici pentru utilizarea Bunului imobil și utilajului conform destinației de către Locatar.

3.4. Să nu intervină în activitatea comercială a Locatarului, desfășurată în legătură cu utilizarea Bunului imobil și utilaj.

4. OBLIGAȚIUNILE LOCATARULUI

4.1. Să folosească Bunul imobil și utilajul în conformitate cu condițiile prevăzute în Contract și regulile de exploatare a bunurilor imobile.

4.2. Să asigure exploatarea și reparația curentă a Bunului imobil și utilajului cu mijloacele sale și pe cont propriu. Orice reparație capitală (în cazul prezentului contract – instalarea trecerii) se efectuează din contul Locatarului și cu acordul Locatorului. În cazul rezilierii prezentului Contract sau după expirarea termenului, Locatarul se obligă să transmită Bunul Imobil Locatorului în stare inițială conform Actului de predare-primire.

4.3. Să întreprindă toate măsurile pentru remedierea defecțiunilor și înlăturarea consecințelor nefavorabile ale acestora din cont propriu, în cazul producerii unor accidente în interiorul Bunului Imobil la rețelele energetice, de căldură, apă și alte rețele, produse din vina sa.

4.4. Să restituie Locatorului pierderile pricinuite acestuia în cazul distrugerii sau deteriorării Bunului imobil, care au avut loc ca rezultat al împrejurimilor pentru care Locatarul poartă răspundere, conform legislației în vigoare a Republicii Moldova și prezentul Contract.

4.5. Să protejeze Bunul imobil și utilajele împotriva oricărui prejudiciu.

4.6. Să respecte normele de securitate antiincendiară, să verifice sistematic și să mențină în stare corespunzătoare sistemul de semnalizare antiincendiar și sistemul de stingere a incendiilor în încăpere.

4.7. Să mențină ordinea și curățenia în încăpere.

4.8. Să efectueze plata pentru locațiune și serviciile comunale în termenul prevăzut în prezentul Contract.

4.9. Să continue achitarea plății pentru locațiune conform condițiilor prezentului Contract, în cazul folosirii încăperii și după expirarea termenului prezentului Contract, soluționând problema prelungirii acțiunii prezentului Contract.

4.10. În cazul rezilierii prezentului Contract, să restituie Bunul imobil fără defecțiuni, luându-se în considerație gradul de uzură normal, iar în caz de necesitate să înlătore daunele cauzate Bunului imobil și utilajului.

5. RISCU L PIEIRII ȘI DETERIORĂRII FORTUITE A ÎNCĂPERII

5.1. Riscul pieirii sau a deteriorării fortuite a încăperii, pe întreaga durată a valabilității prezentului Contract, îi revine Locatorului.

6. PLATA PENTRU LOCAȚIUNE ȘI MODUL DE ACHITARE

6.1. Plata lunară pentru locațiune pentru Bunul imobil constituie **850 (opt sute cincizeci) euro inclusiv TVA.**

6.2. Plata pentru locațiune se efectuează lunar în avans până la data de 5 a fiecărei luni în valută națională la cursul BNM din ziua transferului la contul Locatorului, conform rechizitelor bancare indicate în prezentul Contract.

6.3. La momentul încheierii contractului Locatarul v-a achita avans, plata pentru locațiune pentru două luni. Achitarea respectivă v-a constitui plata pentru prima lună și ultima lună de locațiune. La expirarea primei luni plata se v-a efectua conform pct.5.2 din prezentul Contract.

6.4. Cheltuielile pentru deservirea blocului și consumabilele de servicii comunale (apă, canalizare, gaz, energie electrică etc.) nu se includ în prețul locațiunii și urmează a fi compensate (transferate) de Locatar în baza facturii fiscale emisă de Locator. Locatarul v-a achita prin virament serviciile comunale în termen de 5 zile din momentul facturii de la Locator.

6.5. În caz de neachitare la timp a plății pentru locațiune, Locatarul achită o penalitate în valoare de 0.5% din suma neachitată, pentru fiecare zi de întârziere. În caz că întârzierea depășește 30 zile, Locatorul are dreptul să limiteze accesul Locatarului la încăpere și de a rezilia prezentul Contract în mod unilateral.

6.6. Plata finală pentru locațiune se calculează și se achită până la momentul eliberării efective a Bunului imobil de către Locatar și semnării actului de predare-primire a Bunului imobil de către părțile contractante.

7. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR ȘI FORTĂ-MAJORĂ

7.1. Oricare dintre părțile contractante care nu a îndeplinit sau a îndeplinit necorespunzător obligațiunile sale contractuale poartă răspundere, dacă nu va demonstra, că exercitarea corespunzătoare a obligațiunilor contractuale a fost imposibilă ca urmare a survenirii unor împrejurări (forță-majoră), adică în urma împrejurărilor excepționale în condiții concrete și perioada de timp corectă. La condițiile de excepție părțile contractului au atribuit următorii factori: fenomene cu caracter stihinic (cutremur, inundații. Lovitură de fulger, alunecări de teren etc).

7.2. Partea care a căzut sub incidența împrejurărilor de forță-majoră, este obligată să informeze despre aceasta, cealaltă parte nu mai târziu de 14 zile din ziua apariției, cu excepția cazului în care imposibilitatea notificării se datorează circumstanțelor de forță-majoră.

7.3. Dacă împrejurările de forță majoră durează un termen mai mare de 3 luni, fiecare din părți are dreptul să rezilieze prezentul Contract în conformitate cu legislația în vigoare a Republicii Moldova.

7.4. În caz de încălcare a prevederilor prezentului contract părțile poartă răspundere în conformitate cu legislația în vigoare a Republicii Moldova.

7.5. Pentru încălcarea termenului de restituire a Bunului Imobil după expirarea termenului prezentului contract, Locatarul v-a achita Locatorului o penalitate în mărime de 50% din plata pentru locațiune pentru fiecare lună de întârziere. Achitarea penalității nu scutește Locatarul de obligația de achitare a plății pentru locațiune pentru perioada ulterioară expirării termenului locațiunii stabilite în prezentul contract. Locatarul este obligat să achite plata pentru locațiune și penalitatea pentru tot timpul aflării în Bunul Imobil, până la eliberarea efectivă a acestuia.

8. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

8.1. Toate disputele apărute în cadrul sau în legătură cu executarea prezentului contract vor depune toate eforturile pentru a le rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe.

8.2. În cazul în care divergențele nu pot fi soluționate de către Părți pe cale amiabilă, în termen de 15 zile din ziua demarării tratativelor, atunci litigiul urmează a fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

9. MODIFICAREA ȘI/SAU COMPLETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract poate fi modificat și/sau completat de către părți pe perioada valabilității în baza acordului comun și existenței unor motive obiective.

9.2. Orice înțelegere a părților privind modificarea și/sau completarea prezentului contract au forță juridică în cazul în care acestea au fost formulate în formă scrisă, semnate pe părțile contractante și confirmate prin aplicarea ștampilelor.

10. MODALITĂȚI DE REZILIERE A CONTRACTULUI

- 10.1. Prezentul contract poate fi reziliat cu acordul comun al părților.
- 10.2. Prezentul contract poate fi reziliat și de către una din părți, după un preaviz făcut cu cel puțin 2 luni înainte de data presupusei rezilieri.
- 10.3. Prezentul contract poate fi reziliat la inițiativa Locatorului, în următoarele cazuri:
- Locatarul folosește încăperea cu încălcarea condițiilor prezentului contract sau a destinației acesteia, sau în încălcări repetate;
 - Locatarul înrăutățește semnificativ starea încăperii sau a clădirii;
 - Locatarul nu înlătură deteriorările sau daunele cauzate Bunului imobil și/sau bunurilor Locatorului;
 - Locatarul întârzie achitarea plății pentru locațiune sau serviciilor comunale (sau le achită parțial) mai mult de 30 zile calendaristice.
 - Locatorul și Locatarul nu au ajuns la o înțelegere privind cuantumul plății pentru locațiune în conformitate cu pct. 5 Cap.4 a prezentului contract;
 - Locatorul a decis să vândă bunul imobil;
 - Alte cauze ce nu țin de activitatea Locatarului;
- 10.4. Prezentul contract poate fi reziliat la inițiativa Locatarului, sau creează piedici în calea utilizării încăperii în corespunderea cu condițiile contractuale sau destinației acesteia.
- Locatarul nu transmite Bunul imobil și utilajul în folosință Locatarului, sau creează piedici în calea utilizării încăperii în corespundere cu condițiile contractuale sau destinația acestuia.
 - Bunul imobil transmis Locatarului are neajusnuri, ce împiedică utilizarea acestuia.
- 10.5. În cazul rezilierii prezentului contract în corespundere cu pct. 9.3-9.4, Locatarul, din momentul primirii înștiințării scrise, este obligat în termen de 60 zile să elibereze Bunul imobil și utilajul și să efectueze toate achitățile. Lichidarea neajunsurilor sau încălcărilor care au dus la rezilierea prezentului Contract nu constituie temei pentru revocarea rezilierii.
- 10.6. În cazul în care, după rezilierea prezentului Contract pentru motivele din pct.9.3 al prezentului Capitol, Locatarul nu eliberează încăperea în termen de 30 zile, atunci el v-a fi obligat să achite plata pentru locațiune pentru fiecare lună, care urmează după data rezilierii plus o penalitate în mărime de 50% din plata pentru locațiune pentru ultima lună a contractului înainte de reziliere.
- 10.7. În cazul rezilierii prezentului contract de către Locatar din motive enumerate în pct. 9.4 al prezentului Capitol, Locatorul este în drept să limiteze accesul Locatarului în încăperea închiriată și să exercite retenția bunurilor până la achitarea tuturor datoriilor Locatarului față de Locator.

11. DISPOZIȚII FINALE

- 11.1. Prezentul contract intra în vigoare începând cu data semnării și acționează până la expirarea termenului locațiunii și îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate de Părți.
- 11.2. Prezentul contract conține toate condițiile negociate de Părți.
- 11.3. Modificările și completările la prezentul contract sunt valabile dacă sunt întocmite în forma scrisă și sunt semnate de Părți. Anexele la prezentul contract sunt părți integrante ale acestuia.
- 11.4. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere orală sau scrisă.
- 11.5. Prezentul contract este întocmit în limba română, în două exemplare originale, având aceeași valabilitate, câte unul pentru fiecare Parte.

12. RECHIZITELE ȘI SEMNĂTURILE PĂRȚILOR

LOCATOR PINOMAX S.R.L

Adresa poștală: mun. Chișinău, str.

Sarmizegetuza, 28/3 MD-2032

Telefon: 069-12-55-96

e-mail: pinomax.srl@mail.ru

IBAN: MD17ML000002224309005788MDL

Banca: BC "MOLDINDCONBANK" S.A.

Adresa poștală a băncii: mun. Chișinău, str.
Armeneasca 38

Cod: MOLDMD2X

Cod fiscal: 1004600041738

Cod TVA: 0304956

LOCATAR QUALITY STANDARD S.R.L

Adresa poștală: mun. Chișinău, str. Braniștii, 5/4,
ap.23, MD-2068

Telefon: 060-46-46-82

e-mail: rusu.ion81@mail.ru

IBAN: MD56VI022511400000048MDL

Banca: BC "VICTORIABANK" S.A

Adresa poștală a băncii: mun. Chișinău, str. 31
August 1989, 141

Cod: VICBMD2X446

Cod fiscal: 1022600025167

Cod TVA: 0612168

Semnăturile părților

Semnătura autorizată:



Semnătura autorizată:

