

C O N T R A C T nr.01-02/18-AB
cu privire la locațiunea bunului imobil (încăperile)

01 februarie a.2018

mun.Orhei

Societatea pe acțiuni "Elcom", cu sediul în mun.Orhei, str.M.Eminescu, 10, denumită în continuare *LOCATOR*, în persoana administratorului societății d-lui Petru Jingan, activînd și conducîndu-se de legislația în vigoare și statutul societății, înregistrată de către Camera Înregistrării de Stat de pe lîngă Ministerul Justiției al R.M. la 01 decembrie a.1993, IDNO 1003606001795, pe de o parte, și

Societatea cu Răspundere Limitată "C.M.Doctor", cu sediul în mun.Orhei, str.M.Eminescu, 10, denumită în continuare *LOCATAR*, în persoana administratorului societății dlui Grigore Onofrei, activînd și conducîndu-se de legislația în vigoare și statutul societății, înregistrată de către Camera Înregistrării de Stat de pe lîngă Ministerul Justiției al R.M. la 17 martie a.2017, IDNO 1017606001646, pe de altă parte, au încheiat prezentul contract cu privire la următoarele:

I. Obiectul contractului

1.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către *LOCATOR* în locațiune și folosință temporară *LOCATARULUI* cu plată a următoarelor:

- Încăperile bunurilor imobile (blocurile A și B) cu nr.cadastrale 6401311.115.03, 6401311.115.04 și 6401311.115.06, amplasate pe adresa mun.Orhei, str.M.Eminescu, 10, cu suprafața totală de 913,5 (nouă sute treisprezece și cinci zecimi) m².

1.2. Obiectul prezentului contract aparține *LOCATORULUI* cu drept de proprietate.

II. Scopul și modul de locațiune

2.1. Obiectul prezentului contract va fi exploatat pe perioada termenului de locațiune de către *LOCATAR* întru exercitarea următorului gen de activitate: acordarea asistenței medicale de către instituțiile medico-sanitare private.

2.2. *LOCATORUL* își exprimă acordul în scris pe durata prezentului contract privind dreptul *LOCATARULUI* de a da în sublocațiune obiectul prezentului contract unei terțe persoane cu condiția de a asigura integritatea imobilului și dreptului de proprietate

III. Termenul de locațiune

3.1. Termenul de locațiune a obiectului prezentului contract se stabilește pe o perioadă de 2 (doi) ani și 11 luni, termenul care va curge din data predării - primirii obiectului în locațiune, cu dreptul de a fi prolongat.

3.2. Termenul prezentului contract se prelungește în mod automat pe aceeași perioadă în cazul în care nici una din părți nu a manifestat voința de a nu prelungi raportul contractual cu un preaviz de 3 luni de zile în formă scrisă înainte de expirarea termenului prevăzut conform pct.3.1. al prezentului contract.

IV. Cuantumul chiriei și modul de achitare a ei

4.1. Chiria lunară pentru obiectul prezentului contract se stabilește în mărime de 10.000,00 (zece mii) lei, inclusiv TVA. Suplimentar la plata de chirie, *LOCATARUL* va achita și plățile lunare pentru cheltuielile comunale, și anume: pentru consumul și folosirea energiei electrice, termice (gazului natural), apei și canalizarea, telecomunicațiilor (după caz).

4.2. Plățile pentru chirie și cheltuielile comunale se achită de către *LOCATAR* lunar pînă la data de 20 (douăzeci) a lunii ce urmează, prin transfer - pe contul bancar al *LOCATORULUI* sau în numerar în casieria *LOCATORULUI*.

4.3. Calcularea plăților pentru chiria obiectului prezentului contract și a cheltuielilor comunale, se vor efectua din ziua predării - primirii în locațiune a obiectului contractului, în baza Actului de predare - primire.

V. Termenul și modul de predare - primire a obiectului în locațiune

5.1. Termenul de predare - primire în locațiune a obiectului prezentului contract, se acceptă de către părțile contractante, din ziua semnării Actului de predare - primire.

5.2. Contractul prezent intră în vigoare din momentul semnării lui de către ambele Părți. Predarea – primirea în locațiune a obiectului prezentului contract se efectuează în prezența ambelor părți contractante, cu întocmirea și semnarea Actului de predare – primire în locațiune.

5.3. Încăperile se predau – primesc în starea curentă în care se află, la momentul semnării Actului de predare – primire.

VI. Drepturile și obligațiunile părților

6.1. LOCATORUL are dreptul:

6.1.1. Să exercite controlul periodic asupra folosirii și exploatării, conform destinației, de către LOCATAR a obiectului prezentului contract, verificînd menținerea și păstrarea stării satisfăcătoare a obiectului contractual. În cazul depistării încălcărilor, cu referire la punctul dat, părțile vor întocmi actul corespunzător.

6.1.2. De a modifica cuantumul chiriei prin acordul scris al părților. LOCATORUL poate cere modificarea chiriei în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă (conform art.887 al Codului civil al R.M.).

6.1.3. De a rezilia anticipat contractul prezent, în cazul nerespectării sau respectării neadecvate a condițiilor prezentului contract, precum și neîndeplinirii suficiente de către LOCATAR a uneia din obligațiunile stabilite prin clauzele p.6.4.1. – 6.4.13. din prezentul contract, cu notificarea în scris a LOCATARULUI și după expirarea a 60 (șaizeci) de zile de la prezentarea notificării.

6.1.4. Să solicite LOCATARULUI executarea obligațiilor ce rezultă din prezentul contract.

6.2. LOCATORUL se obligă:

6.2.1. Să-i transmită LOCATARULUI în locațiune obiectul prezentului contract din ziua semnării Actului de predare - primire.

6.2.2. Să-i prezinte LOCATARULUI lunar (pînă la data de 15 a lunii următoare) factura fiscală, pentru serviciile de locațiune prestate și cheltuielile comunale aferente.

6.2.3. Să repare din cont propriu instalațiile deteriorate ca urmare a exploatării normale a acestora nu din vina LOCATARULUI.

6.2.4. Să-i asigure fără obstacole accesul LOCATARULUI la bunul închiriat.

6.2.5. LOCATORUL declară că:

- încăperile transmise în locațiune corespund tuturor normelor sanitare și antiincendiarie în conformitate cu legislația în vigoare a R.M.;
- încăperile se află sub:
 - 1) restricții de la BC „Moldindconbank” SA.

6.3. LOCATARUL are dreptul:

6.3.1. Să ceară LOCATARULUI executarea obligațiilor ce rezultă din prezentul contract;

6.3.2.* De a reutiliza și efectua reparațiile capitale a obiectului aflat în locațiune, conform condițiilor contractului prezent, numai cu acordul în scris al LOCATARULUI și cu coordonarea proiectului și devizului de cheltuieli respectiv;

6.3.3. LOCATARUL are dreptul să ceară reducerea chiriei în cazul în care condițiile, stipulate în contract, de folosire a încăperilor sau starea acestora s-a înrăutățit considerabil în virtutea unor circumstanțe independente de voința LOCATARULUI.

6.3.4. Să predea în sublocațiune obiectul prezentului contract, numai cu acordul în scris al LOCATARULUI.

6.3.5. Să plaseze pe fațada clădirii, unde se află încăperile închiriate, panouri publicitare, preventiv coordonându-le cu LOCATORUL, organele corespunzătoare de design – macheta panoului, precum și metodele și elementele necesare pentru fixarea lor, iar LOCATORUL se obligă să achite taxele corespunzătoare pentru publicitate.

• Supliment la p.6.3.2:

- Pentru reutilizările, reparațiile capitale și îmbunătățirile obiectului contractat, exercitate prin acordul LOCATARULUI, la expirarea termenului contractului de locațiune sau rezilierii lui anticipate, LOCATARUL are dreptul de a cere LOCATARULUI recuperarea tuturor cheltuielilor efectuate în aceste scopuri;
- Reutilizările, reparațiile capitale și îmbunătățirile obiectului contractat, exercitate fără acordul LOCATARULUI, dacă ele sunt separabile de la obiectul contractat și fără de a fi cauzate obiectului careva daune sau stricăciuni (prejudicii), și dacă LOCATORUL refuză de a recupera prețul (suma) cheltuielilor efectuate în aceste scopuri, la expirarea termenului contractului de locațiune sau rezilierii lui anticipate, LOCATORUL poate să le retragă (să le scoată din uz) sau să le înstrăineze LOCATARULUI nou;

- Reutilările, reparațiile capitale și îmbunătățirile obiectului contractat, exercitate fără acordul *LOCATORULUI* și nefiind separabile de la obiectul contractat fără de a fi cauzate obiectului careva daune sau stricăciuni (prejudicii), la expirarea termenului contractului de locațiune sau rezilierii lui anticipate, în mod gratuit și irevocabil se transmit (trec) în folosul *LOCATORULUI*.

6.3.6. De a cere *LOCATORULUI* despăgubiri materiale în cazul rezilierii anticipate din inițiativa *LOCATORULUI* a contractului în cauză, despăgubiri materiale exprimate sub forma venitului ratat, obligații contractuale față de terțe persoane a căror neexecutare se condiționează de rezilierea prezentului contract (ca ex. Contract de leasing financiar, contract de credit, contract prestări servicii ș.a.).

6.3.7. *LOCATORUL* își exprimă acordul în scris iar *LOCATARUL* are dreptul de a cesiona locațiunea obiectului prezentului contract în condițiile și clauzele stabilite de prezentele Părți conform contractului.

6.4. LOCATARUL se obligă în perioada de locațiune:

6.4.1. Să exploateze și să folosească în locațiune obiectul prezentului contract, conform destinației, în conformitate cu prevederile p.2.1. din prezentul contract;

6.4.2. Să se prezinte la contabilitatea *LOCATORULUI*, pentru a primi factura fiscală pentru serviciile de locațiune prestate și cheltuielile comunale în luna curentă, pînă la data de 15 a lunii următoare;

6.4.3. Să achite plata de chirie a obiectului prezentului contract și cheltuielile comunale, în suma și modul stabilit conform prevederilor p.p. 4.1., 4.2. și 4.3. din prezentul contract;

6.4.4. Să achite regulat și integral, suplimentar la plata de locațiune, plățile pentru cheltuielile comunale, și anume pentru: pentru consumul și folosirea energiei electrice, termice (gazului natural), apei și canalizarea, telecomunicațiilor (după caz);

6.4.5. Să asigure integritatea obiectului prezentului contract;

6.4.6. Să respecte și să asigure respectarea de către persoanele cărora le-a permis folosința bunului închiriat sau accesul la el (angajații, pacienții, vizitatorii, etc) a securității tehnice, normelor sanitare și antiincendiar, regulamentelor interne stabilite de *LOCATOR* pentru uz general. Să mențină obiectul prezentului contract, precum și rețelele ingineresti aferente (apeductul, gazul, canalizarea, energia electrică și termică, telecomunicațiile, inclusiv contoarele respective), în starea tehnică și fizică corespunzătoare. Să nu intervină în rețelele ingineresti, care sunt amplasate în interiorul sau exteriorul obiectului contractului, fără coordonarea în scris cu *LOCATORUL*;

6.4.7. Să efectueze sistematic din contul propriu reparațiile curente și lucrul de profilaxie al obiectului prezentului contract, iar în caz de necesitate - și reparațiile capitale cu acordul în scris al *LOCATORULUI*;

6.4.8. Să nu predea în sublocațiune obiectul prezentului contract fără acordul în scris al *LOCATORULUI*;

6.4.9. Să-i restituie *LOCATORULUI* în termen rezonabil, pagubele admise în mărimea prejudiciilor cauzate la valoarea prețurilor de piață, în cazul admiterii lipselor, delapidărilor, deteriorărilor, defectiunilor, nimicirii sau lichidării ale uneia din careva părți integrante a obiectului prezentului contract, inclusiv a utilajului;

6.4.10. Să nu efectueze reconstrucția și reutilarea obiectului prezentului contract, fără acordul în scris al *LOCATORULUI*;

6.4.11. Anterior începerii lucrărilor de construcție, reconstrucție și de reutilare, *LOCATARUL* se obligă să prezinte *LOCATORULUI* un set de documente (devize de cheltuieli, de materiale, proiecte, etc.) în vederea aprobării de către ultimul a cheltuielilor de construcție ce vor fi suportate;

6.4.12. Să înlăture și lichideze din contul propriu, consecințele deteriorărilor directe ale obiectului prezentului contract, parvenite în perioada exploatării lui de către *LOCATAR*

6.4.13. La expirarea termenului prezentului contract, să restituie bunul în termen de 5 (cinci) zile.

VII. Modul de întoarcere a obiectului din locațiune

7.1. La expirarea termenului de locațiune a obiectului prezentului contract sau în cazul rezilierii anticipate a contractului în cauză, obiectul prezentului contract se predă (întoarce) *LOCATORULUI* de către *LOCATAR* în stare tehnică suficientă și în termen de 5 (cinci) zile.

7.2. Întoarcerea obiectului prezentului contract se efectuează în prezența părților contractante, cu întocmirea Actului de restituire.

VIII. Responsabilitatea părților

8.1. LOCATARUL poartă răspunderea pentru (în cazul):

8.1.1. În cazul neachitării cu plățile de locațiune și a cheltuielilor comunale la timp și pe deplin, conform prevederilor p.p. 4.1., 4.2. și 4.3. din contractul prezent, *LOCATARUL* va calcula și va achita *LOCATORULUI* o penalitate în mărime de 0,01 % din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere;

8.1.2. *LOCATARUL* poartă răspundere conform legislației în vigoare pentru lipsa, delapidarea, deteriorarea, defecțiunea, nimicirea și lichidarea fiecărei părți integrante ale obiectului contractului prezent, dacă s-au produs din vina *LOCATARULUI*;

8.1.3. *LOCATORUL* declară că, la momentul semnării prezentului contract, încăperile închiriate, transmise în locațiune, nu sunt conectate neautorizat la surse de energie electrică, termică, apă sau gaz.

8.1.4. În cazul nerespectării sau respectării insuficiente și neadecvate a condițiilor și obligațiilor contractuale, *LOCATARUL* poartă răspundere în conformitate cu legislația R.Moldova.

8.1.5. Pentru întârzierea predării în locațiune a bunului închiriat, *LOCATORUL* va plăti *LOCATARULUI* o penalitate în mărime de 0,01% din suma chiriei lunare pentru fiecare zi de întârziere.

8.1.6. În perioada termenului de locațiune a obiectului prezentului contract (p.3.1.), *LOCATORUL* este obligat să nu diminueze integritatea, posesia și/sau folosirea încăperilor închiriate, în caz contrar *LOCATORUL* este obligat să repare prejudiciul cauzat *LOCATARULUI* prin aceasta.

IX. Condițiile de reziliere a contractului

9.1. Contractul prezent poate fi reziliat:

9.1.1. cu acordul reciproc al contractanților, întocmit și aprobat în modul stabilit, cu condiția respectării unui preaviz de 3 luni, adresat celeilalte părți în formă scrisă;

9.1.2. unilateral din inițiativa *LOCATARULUI*, în cazul când *LOCATARUL* nu achită în termen sau în totalitate chiria, prevăzută de prezentul contract și dacă termenul neachitării depășește 3 (trei) luni calendaristice;

9.1.3. unilateral din inițiativa *LOCATARULUI*, în cazul nerespectării de către *LOCATAR* a condițiilor și obligațiilor contractuale cu repectarea preavizului de 3 luni de zile;

9.1.4. unilateral din inițiativa *LOCATARULUI*, în cazul nerespectării de către *LOCATOR* a condițiilor și obligațiilor contractuale cu respectarea preavizului de 3 luni de zile.

X. Forța majoră

10.1. Nici una din părțile prezentului contract nu va răspunde pentru neexecutarea, în totalitate sau în parte, a obligațiilor contractuale, ca urmare a survenirii următoarelor circumstanțe: cutremur de pământ sau alte calamități naturale, embargo, război sau alte acțiuni militare, interzicerea importului și/sau exportului, care cauzează imposibilitatea de a executa obligațiile contractuale și care au apărut după încheierea contractului. Dacă oricare dintre circumstanțele mai sus menționate au influențat executarea obligațiilor contractuale în termenul indicat în contract, atunci termenul de executare se prelungește proporțional cu termenul pe perioada căruia nu a fost posibilă executarea.

10.2. Partea, obligațiile căreia nu pot fi executate ca urmare a survenirii circumstanțelor menționate mai sus, este obligată să anunțe imediat în scris, dar nu mai târziu de 5 (cinci) zile calendaristice din momentul survenirii, cealaltă parte. Faptele invocate, trebuie să fie confirmate de către Camera de Comerț și Industrie din RM sau de către alt organ sau organizație competentă a statului.

10.3. Necomunicarea sau comunicarea întârziată, lipsește partea de dreptul de a invoca circumstanțele menționate drept temei pentru a exonera de răspundere în caz de neexecutare a obligațiilor contractuale.

XI. Soluționarea litigiilor

11.1. Părțile au ajuns la acordul de a soluționa toate litigiile apărute în legătură cu executarea prezentului contract pe cale amiabilă în timp de 5 (cinci) zile calendaristice din momentul primirii pretenției (reclamației).

11.2. În caz în care rezolvarea litigiului nu este posibilă pe cale amiabilă, acesta va fi soluționat de către instanța de judecată competentă a Republicii Moldova.

XII. Notificări

12.1. Părțile prezentului contract au ajuns la acordul că orice pretenție adresată uneia dintre părți va avea efecte juridice dacă va fi expediată în scris la adresa indicată în prezentul contract.

12.2. În cazul în care pretențiile au fost expediate prin poștă, aceasta trebuie să fie efectuată prin intermediul scrisorilor recomandate cu aviz de primire, și de considerat primirea acestora din data indicată în avizul de primire.

12.3. Notificările verbale invocate de către părțile prezentului contract vor fi lipsite de orice efect juridic, dacă ele nu sunt confirmate prin una din formele mai sus menționate sau dacă nu este întocmit un proces-verbal semnat de către părți în care să fie consemnată notificarea.

XIII. Dispoziții finale

13.1. Presentul contract este întocmit în conformitate cu Codul civil, care reglementează modul de predare – primire a bunurilor imobiliare în locațiune.

13.2. Orice modificare sau completare la prezentul contract este valabilă doar dacă a fost efectuată în formă scrisă și semnată de către persoanele împuternicite, cu excepția celor preconizate în contractul prezent. Acordurile adiționale sunt părți integrante la prezentul contract.

13.3. La expirarea termenului contractului prezent **LOCATARUL** are drept preferențial la încheierea contractului pe un termen nou. Dacă **LOCATORUL** este de acord, prolongarea (cu întocmirea contractului respectiv) locațiunii obiectului în cauză, va fi exercitată în cazul executării suficiente de către **LOCATAR** ale condițiilor contractului prezent.

13.4. Clauzele neprevăzute de prezentul contract, vor fi examinate în conformitate cu legislația în vigoare a R.Moldova.

13.5. Toate anexele la prezentul contract constituie parte integrantă a acestuia.

13.6. Contractul prezent este întocmit în două exemplare, pe cinci file, identice după sens și conținut, dintre care, primul exemplar revine **LOCATORULUI**, iar al doilea - **LOCATARULUI**.

XIV. Rechizitele și semnăturile părților

LOCATOR	LOCATAR
<p>SA "Elcom" mun.Orhei, str.M.Eminescu, 10, cont de decontare (IBAN) MD73ML000000002224633001 BC "Moldindconbank" SA filiala Orhei, cod (BIC) MOLDMD2X333 IDNO 1003606001795 cod TVA 7400014 Certificatul de înregistrare din 01.12.1993</p> <p>Administrator: Petru Jingan</p> <p>L.Ș. (semnătura)</p> 	<p>„C.M. Doctor” SRL mun.Orhei, str.M.Eminescu, 10, cont de decontare (IBAN) MD18MO2224ASV16435097100 BC „MOBIASBANCA – Groupe Societe Generale” SA Filiala nr.13 "Orhei", cod (BIC) MOBBMD22 IDNO 1017606001646; cod TVA ----- Certificatul de înregistrare din 17.03.2017</p> <p>Administrator: Grigore Onofrei</p> <p>L.Ș. (semnătura)</p> 