

Contract de locațiune

ver. 1.5 (M)

nr. **50A-16** din **21.09.2016**

mun. Chișinău

Încheiat între:

Locatar – SA „CONFABREC”, Adresa juridică: Republica Moldova, mun. Chișinău, str. Alba-Iulia, 75/8, IDNO 1003600159351, TVA 0502263, BC „Victoriabanc” SA, fil.nr. 20, Chișinău, BIC VICBMD2X463, IBAN MD47VI000002224520143MDL, reprezentată în baza Statutului de D-ul Dumitru Sufrai, director, tel./fax 0 (22) 589 149, tel.mobil 069 094 342, și

Locatar – SRL „MODEM”, Adresa juridică: Republica Moldova, MD-2012, mun. Chișinău, str. P. Zadniru 6, ap.103, IDNO 1003600095088, TVA 0400241, BC “Mobiasbanca-Grupe Societe Generale” SA Filiala nr. 09 Centru, BIC MOBBMD22 IBAN MD77MO2251ASV06569817100, reprezentată în baza Statutului de D-ul Mihalcean Vladimir, director, Tel. 24-33- 49, fax. 24-31- 24, iar împreună numite „Părți”, au încheiat prezentul contract cu următoarele prevederi:

1. Obiectul contractului

1.1 În baza prezentului contract Locatorul transmite, iar Locatarul primește în posesie și folosință temporară, încăperile (în continuare - „bunuri”) cu următoarele caracteristici:

adresa: mun. Chișinău, str. Alba-Iulia, 75/8;

codul cadastral, descriere, suprafața încăperilor:

- a. cod cadastral 0100510120.02
Litera 2B, Stație de spălat automobile, Suprafața totală interioară S= 306,4 m.p.; -----
- b. cod cadastral 0100510120.02
Numărul I, Clădire accesorie (Copertină), Suprafața la sol S= 155,0 m.p.; -----
- c. cod cadastral 0100510120
Teren, 6 locuri pentru parcare temporară a autoturismelor, Suprafața la sol S= 72,6 m.p.; -----

bunurile sunt în stare bună pentru a fi folosite în scopul indicat în p.1.2 al prezentului contract.

1.2 Bunurile se acordă Locatarului pentru a fi folosite de către acesta în calitate de Stație de spălat autoturisme.

1.3 Perioada de locațiune durează pînă la **31 decembrie 2026**. Termenul (perioada) de locațiune poate fi prelungit numai cu acordul scris a părților. Părțile își rezervă dreptul de a revedea condițiile contractului la finele fiecărui an calendaristic, în luna decembrie.

1.4 Locatarul poate oferi în sublocațiune bunurile închiriate doar cu acordul scris a Locatorului.

2. Chiria, modalitatea de calcul și ordinea achitărilor

2.1 Plata lunară pentru locațiunea bunurilor se va percepe în MDL și va include TVA. Suma și modalitatea de calcul a plății lunare va fi stabilită printr-un acord adițional (Anexa nr. 2) și se va calcula de la data semnării actului de primire predare.

2.2 Plata pentru serviciile comunale, consumate pe parcursul lunii de Locatar, nu este inclusă în plata lunară pentru chirie. Componenta serviciilor comunale și modul de calcul a plății pentru acestea este următorul:

Energia electrică – plata lunară pentru consumul de energie electrică se calculează în funcție de indicațiile contorului electric (numărul și datele inițiale ale contorului sunt indicate în actul de primire-predare Anexa nr. 1) și în funcție de prețul energiei electrice stabilite de furnizor pentru perioada facturată.



semnătură LS



Gaz natural – plata lunară pentru consumul de gaz natural se calculează în funcție de indicațiile contorului de gaz (numărul și datele inițiale ale contorului sunt indicate în actul de primire-predare Anexa nr. 1) și în funcție de prețul gazului natural stabilit de furnizor pentru perioada facturată. Totodată Locatarul va întreprinde măsurile necesare pentru a încheia un contract direct cu furnizorul de gaz natural.

- ✓ **Apă și canalizare** – plata lunară pentru consumul de apă și canalizare se calculează în funcție de indicațiile contorului de apă (numărul și datele inițiale ale contorului sunt indicate în actul de primire-predare Anexa nr. 1), și în funcție de prețul stabilit de furnizor pentru perioada facturată;
- **Serviciu de paza tehnică** – Locatarul va organiza paza tehnică individual, prin încheierea unui contract direct cu furnizorul de astfel de servicii. Locatarul nu răspunde material de bunurile Locatarului care se află în clădirea sau pe terenul arendat;

2.3 Locatarul achită lunar suma serviciilor comunale consumate și plățile adiționale calculate, nu mai târziu de data de 10 a următoarei luni calendaristice față de luna de gestiune, în baza contului de plată (actului) emis de Locator. Obligațiunea de a ridica contul din contabilitatea Locatorului este a Locatarului.

2.4 Plata pentru locațiune se achită lunar, anticipat (în avans), prin virament la contul bancar al Locatorului sau în caseria acestuia, nu mai târziu de data de 10 a fiecărei luni pentru care se achită.

2.5 Facturarea serviciilor prestate se efectuează lunar, în baza actului de prestare servicii semnat de părți în ultima zi calendaristică a lunii de gestiune.

3. Ordinea transmiterii bunurilor în locațiune

- 3.1. Bunurile trebuie să fie transmise de către Locator și primite de către Locatar prin întocmirea unui act de predare-primire, Anexa nr. 1 al prezentului contract, semnat de ambele părți, care va constitui data începutului perioadei de locațiune.
- 3.2. În momentul semnării actului de predare-primire, Locatorul, transmite Locatarului, cheile de la ușile de intrare și de la ușile interne ale încăperilor închiriate. În același moment, câte o cheie de la fiecare ușă a încăperii (inclusiv cele de intrare) se sigilează într-un plic prin aplicarea pe el a ștampilelor ambelor părți. Plicul va fi păstrat la administrația S.A. „CONFABREC” (persoana responsabilă a Locatorului) în stare sigilată și va putea fi desigilat de către Locator doar în cazul situației descrise în punctul 6.2 al prezentului contract sau în cazuri excepționale, spre exemplu în situația de risc a izbucnirii unui incendiu în încăperea sau în afara ei, în lipsa Locatarului și a reprezentanților lui.

4. Drepturile și obligațiile Locatorului

4.1 Locatorul este obligat:

- a) să asigure folosirea liberă de către Locatar a încăperii, în limitele condițiilor prezentului contract și să nu intervină în activitatea economică a Locatarului, dacă aceasta nu privește respectarea condițiilor prezentului contract și a acordurilor adiționale/anexe lui;
- b) să asigure accesul liber al angajaților Locatarului în clădirea în care se află încăperile, în limitele condițiilor prezentului contract și a acordurilor adiționale/anexe lui;
- c) să efectueze întreținerea necesară a elementelor structurale ale clădirii, și a rețelelor exterioare de alimentare cu energie electrică, rețeaua de alimentare cu apă, și gaz. Excepție face doar canalizarea pentru care se va întocmi un act de delimitare aparte;
- d) să integreze bunurile în registrul bunurilor imobiliare, și să ofere la solicitarea Locatarului copia documentelor necesare pentru desfășurarea activității;



- e) să achite toate taxele și impozitele aferente încăperii și predării acesteia în locațiune, stabilite de legislația în vigoare a Republicii Moldova;
- f) să notifice în scris Locatarul privind vânzarea clădirii sau alt tip de schimbare a proprietarului ei.

4.2 Locatarul are dreptul:

- a) să efectueze lucrări de construcții și reparații capitale în afara pereților interiori a încăperilor închiriate de Locatar, cu condiția ca aceste lucrări să nu afecteze activitatea Locatarului;
- b) să suspende alimentarea încăperii cu energie electrică, gaz natural, apă, dacă Locatarul întârzie achitarea integrală a chiriei sau a plății pentru serviciile comunale mai mult de 30 zile calendaristice din momentul încetării termenului de achitare;
- c) să acceseze încăperile, prin reprezentanții săi, pentru controlul respectării cerințelor prezentului contract, cu condiția transmiterii unei înștiințări orale prealabile Locatarului și doar în prezența reprezentantului Locatarului;

5. Drepturile și obligațiile Locatarului

5.1 Locatarul se obligă:

- a) să efectueze achitarea chiriei și a plății pentru servicii comunale în termenele stabilite în prezentul contract;
- b) să procure, să monteze și să întrețină din cont propriu toate echipamentele și utilajele necesare pentru procesul tehnologic al spălătoriei auto;
- c) să întrețină în stare bună, încăperile închiriate, fațadele, asfaltul, contoarele și să suporte cheltuielile corespunzătoare pentru întreținerea sau reparația lor;
- d) să organizeze întreținerea sistematică a curățeniei pe teritoriul din preajma bunurilor închiriate (din exterior), să evacueze gunoii menajer sau să suporte o parte din cheltuielile ce le revine pentru acest serviciu organizat de Locator;
- e) să respecte și să asigure regulile anti-incendiarie și regulile de utilizare a aparatelor care funcționează pe gaze naturale și electrice, să nu permită supraîncărcarea rețelelor existente;
- f) să nu efectueze schimbări (reînnoiri, reechipări, replanificări, reconstrucții, etc.) sau modificări la comunicațiile electro-termice, sau să execute lucrări de construcții capitale în încăperile închiriate fără acordul în scris a Locatarului;
- g) să accepte pentru prelucrare și devărsare ulterioară în rețeaua municipală a apelor uzate rezultate din procesul tehnologic a spălătoriei auto manuale, proprietate a Locatarului, contra unui preț rezonabil pentru acest serviciu, raportat la volumul de apă devărsat;
- h) la expirarea contractului dat sau la rezilierea lui anticipată, să returneze încăperile Locatarului în aceeași stare, în care a primit-o, luându-se în vedere uzura normală și să demonteze din cont propriu toate utilajele care îi aparțin pentru a fi transportate la locul de depozitare;

5.2 Locatarul are dreptul:

- a) să folosească încăperile primite în locațiune în mod liber, în limitele scopului prevăzut de punctul 1.2 al prezentului contract și cu respectarea regulilor și condițiilor contractului dat și acordurilor adiționale / anexe;



Locatar

[Signature]

semnătură

LS



3

- b) cu permisiunea Locatarului, să schimbe cheile de la uşile din încăpere respectînd obligatoriu procedura de sigilare a unei chei noi într-un plic cu păstrare la Locator (conform punctului 3.2 al prezentului contract);
- c) în cazul respectării obligaţiunilor contractuale fără încălcări în timpul locaţiunii, are dreptul preferenţial de prelungire a contractului de locaţiune vis-a-vis de terţe persoane.
- d) Locatarul nu este în drept să ceară compensarea valorii îmbunătăţirilor efectuate încăperilor închiriate efectuate de acesta sau restituirea a careva cheltuieli făcute în scopul întreţinerii încăperii închiriate, dacă aceste lucrări şi plăţile respective nu au fost convenite în scris cu Locatorul.

6. Ordinea de returnare a bunurilor

- 6.1 La expirarea termenului de locaţiune sau în cazul rezilierii lui anticipate, Locatarul este obligat să returneze în posesiunea şi folosinţa Locatorului bunurile în termen de 3 zile calendaristice din momentul expirării termenului de locaţiune sau rezilierii anticipate a contractului.
- 6.2 Dacă Locatarul nu a respectat prevederile punctului 6.1 al prezentului contract, Locatorul are dreptul, după expirarea a cel puţin 5 zile calendaristice după notificarea scrisă în adresa Locatarului, să desigileze plicul cu cheile de la încăpere; să deschidă încăperile dacă cheia lipseşte - forţînd uşa, să depoziteze obiectele din încăpere în alt loc cu întocmirea procesului-verbal de deschidere a încăperii şi depozitare, după ce Locatorul poate folosi încăperile liber. Toate costurile implicate vor fi suportate de Locatar.
- 6.3 La semnarea actului de returnare, Locatarul transmite Locatorului toate cheile de la încăpere, primite de la Locator la începutul locaţiunii. În actul de returnare se indică toate neajunsurile (daunele) depistate în încăpere şi se aplică condiţiile punctului 7.3 a contractului dat.

7. Răspunderea părţilor

- 7.1. Pentru întîrzierea achitării chiriei sau plăţii pentru servicii comunale, Locatarul achită Locatorului o penalitate în mărime de 0,5% din suma datorată pentru fiecare zi de întîrziere.
- 7.2. Pentru folosirea contrar destinaţiei a încăperii, Locatarul va recupera în folosul Locatorului prejudiciul adus încăperii (evaluat de către Locator).
- 7.3. În cazul provocării daunei încăperii şi/sau spaţiilor/încăperilor adiacente şi/sau spaţiilor comune de către sau din vina personalului/bunurilor Locatarului, sau în urma lucrărilor efectuate din numele şi la solicitarea Locatarului, Locatarul va repara toate daunele (prejudiciu material, daune-interese, venituri ratate) provocate, în întregime, Locatorului şi terţelor persoane, conform preţurilor de piaţă la momentul reparării.
- 7.4. În cazul provocării daunei bunurilor altor locatari din complexul de oficii de către sau din vina personalului/bunurilor Locatarului, sau în urma lucrărilor efectuate din numele şi la solicitarea Locatarului, Locatarul va repara toate daunele (prejudiciu material, daune-interese, venituri ratate) provocate, în întregime, acestor locatari şi terţelor persoane, conform preţurilor de piaţă la momentul reparării.
- 7.5. În cazul provocării daunei bunurilor Locatarului din încăpere în urma lucrărilor efectuate din numele şi la solicitarea Locatarului, Locatorul va repara toate daunele (prejudiciu material, daune-interese, venituri ratate) provocate, în întregime, Locatarului, conform preţurilor de piaţă la momentul reparării. Totodată, Locatorul nu poartă răspundere pentru daunele, care pot fi cauzate bunurilor Locatarului din încăperile închiriate, survenite din vina persoanelor terţe, care nu acţionează la solicitarea Locatorului (inclusiv în cazul contravenţiilor administrative şi a infracţiunilor penale).
- 7.6. Locatorul nu răspunde pentru sistarea alimentării complexului de oficii cu gaz natural, energie electrică, apă, dacă această sistare s-a întîmplat din cauza furnizorilor respectivi, inclusiv din cauza avariilor de reţele.

- 7.7. Părţile nu răspund pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare sau parţială a obligaţiilor sale contractuale în cazurile de forţă majoră, confirmate în modul corespunzător.



semnătură

LS



- 7.8. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului contract, Locatorul poate notifica Locatarul să lichideze încălcările comise. Locatarul are la dispoziție 7 zile calendaristice din momentul notificării, pentru înlăturarea încălcărilor.

8. Temeiurile de reziliere anticipată a prezentului contract

- 8.1. Prezentul contract nu poate fi reziliat unilateral de nici una din Părți, cu excepția cazurilor enumerate în continuare;
- 8.2. Locatorul poate rezilia unilateral contractul dat în cazul în care Locatarul încalcă sistematic (de trei sau mai multe ori consecutiv) oricare din condițiile contractului, în special clauzele din capitolul 2. Notificările din partea Locatorului cu privire la încălcări trebuie date și expediate pe adresa Locatarului și/sau înmânate sub semnătură Locatarului în formă scrisă, cu trimiteri concrete la condițiile contractului încălcate de Locatar. După fiecare notificare Locatarul va avea la dispoziție 5 zile calendaristice pentru înlăturarea încălcărilor. Scrisorile de notificare vor fi considerate parte integrantă a contractului dat. Locatorul este în drept să rezilieze contractul, notificând despre aceasta Locatarul în scris, dacă Locatarul a fost notificat de 3 ori pentru înlăturarea încălcărilor;
- 8.3. Locatorul poate rezilia unilateral contractul în cazul în care Locatarul încetează activitatea economică prin declararea stării de insolvabilitate. Contractul se consideră reziliat din ziua înregistrării
- 8.4. În cazurile de reziliere unilaterală, anticipată a contractului dat, chiria achitată de către Locatar în avans pentru lunile viitoare, nu va fi restituită Locatarului și va fi considerată venitul Locatorului. Totodată, rezilierea anticipată a contractului de către Locator nu eliberează Locatarul de plata datoriilor pe chirie, servicii comunale și alte datorii față de Locator.
- 8.5. Prezentul contract se consideră reziliat automat din ziua încheierii lui în lipsa unui acord scris de prelungire a duratei contractului.

9. Declarații și garanții

- 9.1. Părțile declară și garantează reciproc că:
- Persoanele, care semnează prezentul contract, sunt împuternicite să reprezinte Părțile în relații de locațiune;
 - Nu sunt necesare acorduri, aprobări sau acceptări din partea organelor colegiale, unipersonale ale Părților sau persoanelor terțe pentru validarea prezentului contract;
 - Clauzele prezentului contract nu vor fi în contradicție cu actele lor de constituire, cu oricare convenție, act normativ sau administrativ ale Părților;
 - Prezentul contract nu este afectat de vicii juridice.

10. Dispoziții generale

- 10.1. Prezentul contract este întocmit în două exemplare originale, în limba de stat a R. Moldova, fiind distribuite câte unul fiecărei părți, inclusiv acordurile adiționale și anexe la prezentul contract.
- 10.2. În cazurile neprevăzute de prezentul contract, părțile se conduc de legislația civilă în vigoare.
- 10.3. În cazul apariției conflictelor între părți în baza contractului dat, părțile trebuie să încerce soluționarea lor pe cale amiabilă. Dacă conflictul nu a fost soluționat pe cale amiabilă, părțile se vor adresa în instanța de judecată din Republica Moldova.



Locatar


semnătură

LS

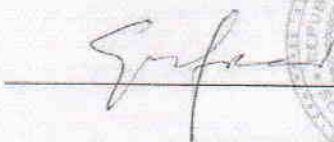


- 10.4 Fiecare parte a contractului se obligă să informeze în scris cealaltă parte în termen de cel mult 30 de zile despre schimbarea adresei sale juridice și poștale, schimbarea denumirii sale, a datelor de identificare a contului bancar, altor date de identificare de stat.
- 10.5 Toate modificările textului prezentului contract și a anexelor lui au putere juridică numai dacă sunt exprimate în formă scrisă și semnate de ambele părți, cu excepția unor situații prevăzute de contractul dat.

Locator

SA „CONFABREC”

DI. Sufrai Dumitru, director



Locatar

SRL „MODEM”

DI. Mihalcean Vladimir, director



Locatar



semnatura

LS



Copie 6
identica
cu originalul