

CONTRACT DE LOCAȚIUNE nr. 1/5

02 Ianuarie 2025

mun. Comrat

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **Primăria mun. Comrat**, reprezentată de dl **Serghei ANASTASOV**, în calitate de primar al mun. Comrat, denumit în continuare „Locator”, pe de o parte, și **Агенство регионального Развития АТО Гагаузии**, reprezentat de **Дончевой Татьяны**, director, în calitate de **Locatar**, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul Contract de locațiune, cu respectarea următoarelor clauze.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie transmiterea, de către Locator, în posesiune și folosință temporară Locatarului a unei încăperi (în continuare – Bun), iar Locatarul se obligă să tească chiria și serviciile comunale.
- 2.2. Plata pentru serviciile comunale: energia electrică, telefon, apă se achită lunar în conformitate cu indicii contoarelor, notelor de pe calculele organizațiilor respective. Plățile menționate nu sunt incluse în quantumul chiriei și se achită separat în baza facturilor fiscale respective de plată.
- 2.3. Bunul transmis în posesie și folosință Locatarului, este situat în clădirea Locatarului, amplasat pe adresa mun. Comrat, str. **Tretiacov 36, et. 4**. Suprafața totală a încăperilor date în posesie și folosință constituie – **125,45 m²**.
- 2.4. Bunul care reprezintă obiectul prezentului Contract este folosit de Locatar pentru oficii.
- 2.5. Modificarea destinației Bunului închiriat poate avea loc doar prin acordul scris al Părților.

III. CUANTUMUL CHIRIEI, SERVICIILOR COMUNALE ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

- 3.1. Quantumul chiriei pentru anul 2025 se stabilește în mărime de **42974,20** lei, conform calculului din anexa nr.1 la prezentul contract, care este parte integrantă a Contractului.
- 3.2. Serviciile comunale se achită lunar în baza facturii și constituie **86811,28** lei, conform calculului din anexa nr. 2, care este parte integrantă a Contractului.
- 3.3. Suma totală a contractului constituie **129785,48** lei.
- 3.4. În cazul unei creșteri a prețurilor la serviciilor comunale și modificări ai tarifului de bază (Tb) pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spațiu în cursul anului bugetar, va fi întocmit un acord adițional la prezentul contract.

IV. TERMENUL CONTRACTULUI

- 4.1. Bunul se transmite în locațiune începând cu data de 01 ianuarie 2025 până la 31 decembrie 2025.
- 4.2. Părțile sunt în drept să rezilieze unilateral prezentul Contract, cu notificarea prealabilă de 30 (treizeci) zile calendaristice a celeilalte Părți.
- 4.3. La expirarea termenului prezentului Contract sau în cazul rezilierii acestuia, Locatarul va transmite bunul în baza Actului de predare – primire. Bunul va fi returnat în starea în care a fost primit, ținând cont de uzura normală a acestuia.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- 5.1. Locatorul se obligă să transmită Locatarului încăperea până la data de 01 ianuarie 2025, cu întocmirea actului de primire-predare, care este parte integrantă a Contractului.
- 5.2. Locatorul are dreptul să efectueze periodic controlul utilizării bunului transmis în locațiune. În

cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului Contract el poate obliga Locatarul să înlăture încălcările comise.

5.3. Locatarul se obligă:

5.3.1. să achite la timp chiria și serviciile comunale;

5.3.2. să folosească bunul închiriat, conform destinației indicate în contract și să-l mențină într-o stare tehnică bună;

5.3.3. să nu subînchirieze bunul închiriat;

5.3.4. să restituie Locatarului bunul închiriat în termen de 3 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținând cont de uzura normativă, care s-a produs pe parcursul închirierii.

5.4. Locatarul are dreptul de proprietate asupra veniturilor obținute și produselor fabricate cu utilizarea bunurilor închiriate.

5.5. Amestecul în activitatea Locatarului nu se admite.

VI. CONDIȚIILE DE MODIFICARE ȘI REZILIERE A CONTRACTULUI

6.1. Modificarea clauzelor Contractului de locațiune, prelungirea sau rezilierea lui se efectuează cu acordul părților contractante.

6.2. Locatarul, care respectă obligațiile stipulate în Contract, are prioritate în caz de prelungire a termenului Contractului de locațiune, vizavi de terțe persoane.

6.3. Contractul de locațiune poate fi reziliat la cererea părților în următoarele cazuri:

6.3.1. încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului Contract;

6.3.2. folosirea bunurilor închiriate de către Locatar în alte condiții și scopuri decât cele stipulate în prezentul Contract;

6.3.3. subînchirierea bunurilor care constituie obiectul prezentului Contract;

6.3.4. nerespectarea regulilor de exploatare a bunului închiriat, precum și a celor sanitare și anti-incendiar;

6.3.5. efectuarea reconstrucțiilor și reutilărilor bunurilor, fără acordul Locatarului;

6.3.6. amestecul Locatarului în activitatea Locatarului;

6.3.7. încălcarea termenelor de transmitere a bunurilor Locatarului;

6.3.8. la cererea uneia dintre Părți.

6.4. În cazul rezilierii contractului, partea care invocă rezilierea înștiințează în scris cealaltă parte cu 30 zile înainte de data rezilierii.

VII. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

7.1. 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.

7.2. În cazul în care Locatarul nu va achita chiria în termenul prevăzut de p.3.2. al prezentului contract, va plăti o penalitate de 0,01 % din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere.

VIII. IMPEDIMENTUL JUSTIFICATOR

8.1. Niciuna dintre părți nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea și/sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de un impediment justificator, și anume: calamități naturale, incendiu, inundații, stare de război, avarii, accidente ale utilajului Locatarului, proteste, blocaje și alte evenimente sau împrejurări care fac imposibilă executarea obligațiilor conform prezentului contract.

8.2. Partea care invocă impedimentul este obligată să notifice cealaltă parte în termen de 3 zile despre producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3. Dacă impedimentul cauzat nu încetează în termen de 10 zile de la producere, părțile au dreptul să declare rezoluțiunea prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă despăgubiri.

SPECIFICAȚIA

Determinarea cuantumului minim al locațiunii bunurilor proprietate publică

Tarif de bază pentru locațiunea anuală a 1 m ² de spațiu	Tb - 250,96 lei
Coeficientul de amplasare a încăperii	K1 - 0,45
Coeficientul amenajării tehnice	K2 - 0,4
Coeficientul ramural de utilizarea a încăperii	K3 - 0,1
Coeficientul de piață	K4 - 1,0
Suprafața încăperii	S - 26 m ²
Cuantumul minim al arendei anuale pentru folosirea încăperilor se calculează conform Legii bugetului de Stat, aplicându-se formula:	

$$\text{Pai} = \text{Tb} \times (1 + \text{K1} + \text{K2} + \text{K3}) \times \text{K4} \times \text{S}$$
$$250,96 \times (1 + 0,45 + 0,4 + 0,1) \times 0,7 \times 125,45 \text{m}^2 = 42974,20 \text{ lei (anual)}$$

Suma totală pentru chirie constituie - 42974,20 lei



Locatorul

Serghei ANASTASCU

Serghei ANASTASCU



Locatarul

Donceva Tatiana

Calculul plății pentru serviciile comunale
(energie electrică, apă și canalizare, energie termică, salubritate)

1. Energie electrică:

Calculul mediu anual pe 1947.1 m² – _____ lei.

Consumul real pentru anul 2024 / 3035KVT *4.92 lei per an pentru — 125,45m²;
suma totală – **14932,20 lei.**

2. Apă și canalizare:

Calculul mediu anual a consumului de apă și de canalizare pe 1947.1 m² – **42040.0 lei.**

Consumul real pentru anul 2024 / 1947.1m²=**21.59 lei/m** per an pentru — 125,45 m²;
suma totală – **2708,46 lei.**

3. Energia termică:

Calculul mediu anual a consumului de energiei termică pe 1947.1 m² -
292.86GKL*3458.40 lei=**1012843.04 lei.**

Consumul real pentru anul 2024 / 1947.1m²= 520.18 lei/m 125,45 m (6 luni);
suma totală – **65256,58 lei.**

4. Salubritate:

Conform Deciziei Consiliului municipal Comrat nr. 6/1 din 01.07.2022 salubritatea constituie 2,60 lei
pentru m² lunar.

Calculul: 2.60 lei *12 luni *125,45 m²

Total - **3914,04 lei.**

Suma totală pentru serviciile comunale 86811,28 lei



Locatarul

Serghei ANASTAS

Serghei ANASTAS



Locatarul

Donceva Tatiana