

CONTRACT DE LOCAȚIUNE a spațiului nelocativ

mun. Chișinău 01 aprilie 2016

Arhip Igor c/p: 0972407027251 mun. Chisinau str. A. Hajdeu 98 ap 8.

“Proprietar”, și

SRL „Eco Evolutions” director Mihai Socolovschi

A/j str. A. Hajdeu 98/1 of 1, mun. Chisinau MD 2001 numită în continuare “Chirias”.

au convenit la încheierea prezentului contract de locațiune a spațiului nelocativ, cu următoarele clauze:

1. Obiectul și condițiile generale ale contractului.

1.1. În baza prezentului contract de locațiune a spațiului nelocativ “Proprietarul” se obligă să dea în locațiune “Chiriasului” încăperea nelocativa cu scopul organizării activității comerciale-oficiu, iar “Chiriasului” se obligă să plătească chiria stabilită.

Cuantumul chiriei se stabilește 5 500 Lei (Cinci mii cinci sute lei) și se achită în lei MDL

La încheierea prezentului contract “Chiriasul” va achita plata pentru prima luna, și plata pentru garanție în valoarea unei luni calendaristice.

1.2. Obiectul contractului sunt încăperile nelocative cu suprafața totală de: 100 m² aflate pe str. A. Hajdeu 94/1 mun. Chișinău, conform Extrasului din registrul bunurilor imobiliare.

1.3. La momentul încheierii contractului, încăperea închiriată aparține “Proprietarului” cu drept de proprietate, este liberă de orice viciu material și juridic. Cele menționate sunt garantate de către “Proprietar”.

1.4. În conformitate cu prezentul contract, “Chiriasul” nu poate să transmită în sublocațiune încăperea închiriată de la “Proprietar”.

1.5. “Proprietarul” este ținut să înlăture viciile încăperii închiriate ce total sau parțial împiedică folosirea ei, chiar dacă la momentul încheierii contractului “Proprietarul” nu știa despre prezența acestor vicii.

1.6. În cazul în care “Chiriasul” și-a onorat anterior obligațiile contractuale, la expirarea termenului contractului de locațiune, are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un termen nou.

2. Proprietarul se obligă:

2.1. Să predea “Chiriasului” încăperea închiriată, în ziua semnării acestui contract.

2.2. Să-l informeze pe “Chirias” despre condițiile de exploatare a spațiului închiriat.

2.3. În perioada locațiunii să acorde consultații, informații sau un alt ajutor în scopul folosirii mai efective de către “Chirias” a încăperii închiriate.

2.4. La timp, pe cont propriu, să înlăture neregularitățile, defecțiunile și consecințele avarierii comunicațiilor pe teritoriul spațiului închiriat ce au avut loc nu din vina “Chiriasului”.

2.5. Să răspundă pentru viciile ascunse ale construcției care îi împiedică întrebuințarea.

3. Chiriasul se obligă:

3.1. Să utilizeze încăperea în conformitate cu prevederile prezentului contract destinației indicate în p. 1.1. a prezentului contract.

3.2. Să acopere cheltuielile curente de folosire și de întreținere în stare normală a încăperii, de asemenea să efectueze reparația capitală și curentă a încăperii închiriate doar cu acordul în scris a “Proprietarului”.

3.3. Va executa lucrări de investiții asupra spațiului, constând în amenajări menite să sporească gradul de funcționalitate și aspectul estetic al acestuia.

3.4. Să achite serviciile locativ-comunale consumate (recepționate), conform indicilor dispozitivelor de măsurare. În cazul în care acestea lipsesc, achitarea pentru serviciile menționate se va face proporțional cu suprafața închiriată.

3.5. “Chiriasul” este responsabil pentru paza bunurilor, securitatea anti incendiară, electrică precum și pentru integritatea spațiului din locațiune.

3.6. Să continue achitarea chiriei conform condițiilor contractuale în cazul folosirii spațiului nelocativ chiar și după expirarea termenului de acțiune prezentului contract, atâta timp cât se soluționează întrebarea cu privire la prelungirea (reînnoirea) sau încetarea termenului contractului.

4. Riscul pieririi sau deteriorării fortuite a spațiului nelocativ.

4.1. Dacă altfel nu se va stabili de către părți în procesul exercitării condițiilor contractului, riscul pieririi sau deteriorării fortuite a spațiului nelocativ eliberează partile de răspundere.

5. Modul de plată a chiriei.

5.1. Plata chiriei se va stabili în conformitate cu prevederile legislației RM și se indică în anexă – parte componentă a prezentului contract.

5.2. Achitarea chiriei se efectuează de „Chirias” prin intermediul transferului la contul bancar a „Proprietarului” sau prin virament conf Legislatiei in vigoare. Plățile menționate trebuie efectuate pînă la data de 05 a lunii urmatoare.

6. Responsabilitatea părților și forța majoră.

6.1. În cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligațiilor de către una din părțile contractante, partea culpabilă este obligată să repare daunele cauzate celeilalte părți. Prin daune se înțeleg cheltuielile suportate, pierderea sau deteriorarea bunurilor.

6.2. Partea prezentului contract care a acționat față de alta în mod ilicit prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor, cu vinovăție sau din imprudență, este obligată să repare prejudiciul cauzat

6.3. Lipsa vinovăției pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale se dovedește de partea culpabilă.

6.4. În cazul în care partea contractantă, ce nu și-a executat sau a executat necorespunzător obligațiile sale, nu va dovedi faptul că neexecutarea corespunzătoare a obligațiilor se datorează unei forțe majore, ea va purta răspundere. Prin forța majora se înțeleg toate evenimentele și/sau împrejurările independente de voința părții care o invocă, imprevizibile și de neînlăturat, si care, survenind după încheierea contractului, împiedica sau întârzie total sau în parte îndeplinirea obligațiilor izvorâte din acest contract: incendii, explozii, naufragii, cutremure, inundații, trăsnete, grindina, îngheț la sol, războaie, greve la terți, acte sau reglementari guvernamentale etc.).

6.5. Partea care invoca forța majora este obligata sa notifice cealaltă parte în termen de 10 zile, despre existența și data de începere a evenimentelor sau împrejurărilor considerate ca forța majora.

7. Soluționarea litigiilor.

7.1. Litigiile apărute în legătură cu executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă: negocieri, schimb de scrisori, corespondență, concretizarea condițiilor contractului, întocmirea proceselor verbale, prin completări și modificări, shimbul de telegrame și telefonograme și altele. Fiecare parte are dreptul să ceară rezultatele soluționării litigiului în formă scrisă.

7.2. În cazul neajungerii la un acord comun cu privire la soluționarea litigiilor, ele se vor soluționa de către instanța de judecată competentă, în ordinea stabilită de legislația Republicii Moldova.

8. Apărarea intereselor părților.

8.1. În cazul apariției unor întrebări între părți care nu sunt reglementate prin prezentul contract, însă în mod direct sau indirect rezultă din comportamentul părților contractante, adică: interesele patrimoniale și reputația profesională, părțile prezentului contract se vor conduce de prevederile normelor prevăzute de legislația în vigoare a Republicii Moldova.

9. Modificarea și/sau completarea contractului.

9.1. Prezentul contract poate fi modificat și/sau completat în perioada de acțiune doar în scris cu acordul ambelor parti,sau baza deciziei instanței judecătorești în cazurile prevăzute de legislația în vigoare.

10. Prolongarea termenului contractului.

10.1. În caz de necesitate și oportunitate comercială părțile prezentului contract au dreptul de a examina întrebarea referitoare la prolongarea termenului contractului pe un termen determinat sau nedeterminat prin acordul comun a părților.

10.2. Dacă în termen de 30 de zile pînă la încetarea termenului contractului de locațiune nici una din părți nu va manifesta consimțămîntul de a nu prolunga termenul prezentului contract sau de a încheia un nou contract de locațiune, cu condiții noi de folosire a spațiului nelocativ prezentul contract va înceta acțiunea.

10.3. În caz de necesitate părțile prezentului contract vor examina și vor negocia modul suplimentar de prolongare a termenului contractului de locațiune.

11. Rezilierea contractului.

11.1. Prezentul contract poate fi reziliat numai cu acordul ambelor părți.

11.2. Contractul poate fi reziliat la solicitarea uneia dintre părți numai dacă vor fi prezente încălcări esențiale ale clauzelor contractuale sau în alte cazuri prevăzute de prezentul cod sau de legislația în vigoare.

Încălcarea clauzelor contractuale se va considera considerabilă în cazul în care o parte contractantă prin acțiunea sau inacțiunea sa a cauzat prejudiciu altei părți în așa fel, încît acțiunea ulterioară a contractului își pierde scopul său.

11.3. Rezilierea prezentului contract poate avea loc la inițiativă „Proprietarului” în cazurile cînd „Chiriasul”:

- 1) nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului;
- 2) esențial înrăutățește starea bunului închiriat;
- 3) nu achita la timp plata pentru locațiune și / sau costul serviciilor comunale.

„Proprietarul” are dreptul să ceară rezilierea contractului înainte de termen numai după expedierea către „Chirias” a preavizului în formă scrisă cu înștiințarea despre executarea contractului în termen rezonabil.

„Chiriasul” are dreptul să ceară rezilierea contractului înainte de termen cu aviz în scris cu 90 zile calendaristice, în caz contrar „Chiriasul” va achita contravaloarea chiriei pentru respectivele luni.

11.4. La cererea „Chiriasului” prezentul contract poate fi reziliat în următoarele cazuri:

1) „Proprietarul” nu a predat în folosință încăperea închiriată sau creează obstacole în folosința acesteia în conformitate cu condițiile contractului sau la destinația sa.

2) Încăperea închiriată conține vicii materiale, ce duc la imposibilitatea de a o folosi, care nu au fost discutate de părți la momentul încheierii contractului și despre care „Chiriasul” nu știa și nici nu putea să știe în timpul examinării acestei încăperi;

11.5. În cazul rezilierii contractului cu acordul ambelor părți contractul își încetează acțiunea sa după 30 zile din ziua, când părțile au stabilit rezilierea contractului de locațiune.

11.6. După încetarea prezentului contract toate reparațiile curente, cosmetice, îmbunătățiri a spațiului din locațiune trec în favoarea „Proprietarului” fără drept de a cere rambursarea oarecaror despăgubiri, sau eventuale investiții făcute de către „Chirias”.

12. Acțiunea în timp a contractului.

12.1. Prezentul contract intră în vigoare (se consideră încheiat) din ziua semnării lui, din care și se consideră obligator pentru părțile contractante. Clauzele acestui contract vor produce efecte asupra raporturilor contractuale ale părților numai după încheierea prezentului contract.

12.2. Prezentul contract este încheiat pe un termen de 12 luni.

12.3. Încetarea termenului de acțiune a prezentului contract are ca efect încetarea obligațiilor părților, însă nu eliberează părțile de răspundere pentru încălcări, dacă au avut loc în timpul executării condițiilor contractului de locațiune.

12.4. Orice modificare în datele de identificare (cont bancar, sediu, denumire, forma juridică etc.) se va notifica celeilalte părți în termen de 10 zile de la data apariției acestora. Nerespectarea acestei obligații conduce la inopozabilitatea, față de cealaltă parte, a modificărilor intervenite.

12.5. Fiecare dintre părți poate rezilia prezentul contract, numai cu respectare unui termen de preaviz de 3 (trei) luni.

13. Adresele juridice ale părților.

13.1. În cazul schimbării adresei juridice sau a băncii ce deservește părțile contractante sunt obligate în termen de 10 zile să notifice cealaltă parte.

Proprietar:

Tarhip Igor

C/f 0972407027251

Or. Chisinau, str. A. Hajdeu 98 ap.8

Tel: 0 699 999 58

Arhip Igor

L.S

Chirias:

SRL „Eco Evolutions”

c/f 1013600038165

Chisinau, str. A. Hajdeu 98/1, of 1

BC' ProCredit Bank SA

IBAN - MD93PR002251161985001498

TVA 0608662

Tel: 0 695 555 11

Mihai Socolovschi

L.S

