

CONTRACT DE LOCAȚIUNE Nr.AM/063/23

mun. Chișinău

„19” iunie 2023

S.A. ” ALIMENTARMAȘ” în proces de faliment, cod/fiscal 1002600049280 denumită în continuare Locator, reprezentată de lichidatorul PUIU ALBERT desemnat în temeiul încheierii Judecătorei Chișinău, sediul Central din 12 iulie 2022, pe de o parte, și **“AO SMART GREEN GROUP S.R.L.**, cod/fiscal: **1021620002789**, denumită în continuare Locatar, reprezentată de directorul Palienco Serghei, care acționează în baza actului de constituire, pe de altă parte, iar împreună denumite Părți, au încheiat prezentul contract de locațiune cu privire la următoarele:

1. Obiectul contractului

- 1.1. În cadrul prezentului contract Locatorul, care este proprietarul Complexului Comercial, Producere și Depozitare - bunul imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Meșterul Manole, 12, ce conține suprafețe de producere, depozitare, comerciale, oficii și teren adiacent (în continuare după text „CCPD”), oferă în incinta acestuia contra plată Locatarului, în posesie și folosință spații pentru organizarea activității antreprenoriale al Locatarului “AO SMART GREEN GROUP_” S.R.L și anume:

Nr	descriere spații transmise în locațiune	Suprafață m2
1.	Spații de producere	-
2.	Spații depozitare	1074
3.	Spații administrative/oficii	-
4.	Spații (pe teritoriu) pentru parcare și altele	-

- 1.2. Locatorul transmite iar Locatarul recepționează spațiile respective, le amenajează corespunzător, desfășoară activitatea nominalizată, plătește chiria, desfășoară activitatea în corespundere cu destinația și regimul de funcționare.
- 1.3. Spațiile vor fi transmise Locatarului conform unui plan de amplasare în CCPD (conform schemei din Anexa nr.1 - parte integrantă a prezentului contract). Spațiile și utilitățile comune din CCPD (scări, coridoare, grupuri sanitare, căi de acces ș.a.), pot fi folosite strict corespunzător destinației sale și spațiului transmis.

2. Modul de executare a contractului. Condiționarea locațiunii

- 2.1. Locatorul asigură CCPD cu comoditățile necesare: energie electrică cu destinație comuna, acces la teritoriul adiacent, almințere cu apă și canalizare.
- 2.2. Locatarul amenajează spațiul său conform normelor de funcționare a activității sale, respectând normele sanitare și ante incendiarie, Locatorul poate da indicații privind necesitatea ajustărilor respective.
- 2.3. Locatarul respectă dreptul de vecinătate și alte drepturi ale locatarilor terți, principiile concurenței loiale, regulile de comercializare, servicii, drepturile consumatorilor și alte obligații ale agentului economic, menține curățenia la locul său și în vecinătatea nemijlocită a spațiului său.
- 2.4. Activitatea Locatarului este desfășurată conform actelor impuse de legislație, Locatarul fiind obligat a le obține și a le menține valabilitatea pentru toată perioada locațiunii.

3. Cuantumul chiriei și modalitatea de plată

- 3.1. Cuantumul chiriei se stabilește în funcție de Legea Bugetului. Pentru anul 2022 cuantumul chiriei pe care Locatarul va achita Locatarului, se stabilește corespunzător și include taxa pe valoare adăugată:

Nr	spații transmise în locațiune	Preț pentru 1 m2/lei lunar	Suprafață m2	Total lunar/lei
1.	Spații de producere	-		
2.	Spații depozitare	15,00	1074	16110,00
3.	Spații administrative/oficii	-		
4.	Spații (pe teritoriu) pentru parcare și altele	-		
Total:			1074	16110,00

- 3.2. Pentru anul 2023 cuantumul chiriei se va stabili conform legii bugetului 2023.

- 3.3. Plata chiriei se va efectua în formă avansată lunar, prin transfer la contul Locatarului până în data de 10 a lunii de gestiune. În cazul rezoluțiunii anticipate a prezentului contract, indiferent de condițiile rezoluțiunii, plata chiriei pentru perioada neutilizată nu se supune restituirii.
- 3.4. Quantumul chiriei poate fi modificat prin acord adițional semnat de Părți, în cazul schimbării prețurilor, tarifulor și nivelul inflației.
- 3.5. Plata pentru serviciile comunale (apa și canalizarea), energia electrică, energie termică, evacuarea apei, deșeurilor și alte servicii internet, telefon și alte asemenea servicii, se achită lunar în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și calculele organizațiilor respective. Plățile menționate nu sînt incluse în quantumul chiriei și se achită separat în termen de 10 zile din momentul prezentării conturilor respective de plată sau facturii fiscale. Plățile respective pot fi incluse în facturile fiscale eliberate pentru plata locațiunii.
- 3.6. Se stabilește plata de compensare a următoarelor cheltuieli de întreținere a imobilului, rețelelor și teritoriului:
(lei MDL)

	Costul unitar cu TVA	Unitatea de masura	Suma compensării
Întreținerea rețelelor electrice (iluminarea teritoriului, holurilor, reparații, pierderi)	0.50	Pentru un kw folosit	Facturarea conform energiei folosite
Întreținerea rețelelor apă canalizare	3.50	Pentru un M3 folosit	Facturarea conform comunalelor folosite
Evacuare deșeurii menajere, teren adiacent	260		Lunar stabilă
Compensarea serviciilor de pază	220		Lunar stabilă

- 3.7 Se stabilește plata unică de garanție în suma lunară a locațiunii care se achită în timp de 10 zile din momentul semnării prezentului contract.
- 3.8 Facturile fiscale se emit de Locatar până la data de 10 a lunii următoare. Locatarul se obligă să le ridice personal de la sediul Locatarului sau le recepționează prin intermediul serviciilor fiscale digitalizate. În cazul în care Locatarul nu se va prezenta să ridice factura fiscală la data la care plata chiriei devine scadentă, factura va fi opozabilă Locatarului, chiar dacă nu i-a fost comunicată sau nu a fost ridicată de către Locatar.
- 3.9 Neutilizarea bunului închiriat nu constituie temei de neplata a chiriei pentru perioada respectivă.

4 Drepturile și obligațiile părților

În cadrul prezentului contract, Locatarul se obligă:

- 4.0.1 Să pună la dispoziția Locatarului spațiile conform destinației, fără vicii, confirmând transmiterea prin Act de predare-recepționare;
- 4.0.2 Să nu admită imixtiune în activitatea comercială a Locatarului;
Să elibereze factură fiscală pentru plata locațiunii;
- 4.0.3 Să înștiințeze Locatarul despre faptul cunoscut al existenței unor circumstanțe care limitează executarea corespunzătoare a obiectului prezentului contract, precum și modificarea rechizitelor.
- 4.1 **În cadrul prezentului contract, Locatarul are următoarele drepturi:**
- 4.1.1 Să verifice, cu notificarea prealabilă a Locatarului, modul de utilizare a spațiului și respectarea executării corespunzătoare a obiectului prezentului contract;
- 4.1.2 Să verifice și să solicite menținerea valabilă a tuturor actelor permissive (certIFICATE, avize, autorizații) ale Locatarului.
- 4.1.3 Să atragă pe Locatar în proces, pentru prejudiciul adus terțului din vina Locatarului, precum și să pună pe seama Locatarului cheltuielile suportate din urma compensării unei astfel de reclamații din partea terțului (inclusiv prin acțiuni de regres);
- 4.1.4 Să solicite Locatarului compensare pentru prejudiciile aduse imobilului, inclusiv prin îmbunătățirile care nu pot fi înlăturate/separate fără a deteriora proprietatea Locatarului;
- 4.1.5 Să primească plata la scadență pentru perioada de până la semnarea actului de predare-recepționare a spațiului la încetarea locațiunii;
- 4.1.6 Să înștiințeze Locatarul despre necesitatea efectuării plăților prin expedierea mesajelor de pe telefonul mobil.
- 4.1.7 Să rezoluționeze prezentul contract în cazul survenirii următoarei situații:
4.1.7.1 Plata pentru serviciile comunale și pentru locațiune este reținută de către Locatar nejustificat pentru o perioadă de 15 zile peste notificarea prealabilă scrisă expediată de Locatar.
- 4.1.8 Să gajeze liber imobilul său, integral sau parțial, pentru creanțe existente sau viitoare;

- 4.1.9 Să solicite evacuarea completă a Locatarului în cazul încetării locațiunii sau în cazul existenței temeiurilor pentru rezoluțiunea contractului, timp de 30 zile de la înștiințare;
- 4.1.10 Locatorul nu dispune de dreptul la limitarea accesului Locatarului și a angajaților acestuia precum și nu dispune de dreptul la retenția bunurilor Locatarului aflate în spațiul închiriat. Totodată, Locatorul dispune de dreptul să revendice plata pentru depozitarea bunurilor Locatarului, dacă acesta este în întârziere la evacuarea completă a spațiului și preluarea lui prin act.
- 4.1.11 Locatorul, în caz de necesitate a utilizării în alte destinații și scopuri spațiul acordat în locațiune Locatarului, este în drept să propună în locațiune Locatarului un alt spațiu analogic din cadrul CCPD, la condițiile de plată corespunzătoare cuantumului tarifar suprafeței per metru pătrat.

4.2 **În cadrul prezentului contract, Locatarul este obligat:**

- 4.2.1 Să recepționeze în termen spațiul transmis, semnând Actul de predare-recepționare și Anexe respective în termen de nu mai târziu de 15 zile de la semnarea Contractului.
- 4.2.2 Să examineze spațiul la primire contra viciilor, sub riscul decăderii din dreptul la reclamațiile ulterioare;
- 4.2.3 Să amenajeze spațiul primit în locațiune, conform trăsăturilor specifice activității sale, fără dreptul la compensarea cheltuielilor, inclusiv la necesitate să doteze spațiul primit în locațiune cu utilaj anti-incendiar.
- 4.2.4 Să suporte toate cheltuielile de întreținere (prize, întrerupătoare etc.) care rezultă din folosința spațiului dat în locațiune pe toată durata contractului, precum și să întrețină și eventual să repare instalațiile de iluminare aferente încăperilor închiriate.
- 4.2.5 Să respecte indicațiile Locatarului în cadrul organizării amplasării în CCPD;
- 4.2.6 Să desfășoare activitatea sa în conformitate cu cerințele legislației în vigoare, manifestând o atitudine binevoitoare și amabilă față de vizitatori/consumatori și terți locatari;
- 4.2.7 Să respecte regulile și cerințele de igienă, securitate, sanitare, epidemiologice, ecologice, precum și dreptul de vecinătate a terților locatari, în cadrul desfășurării activității sale în spațiul recepționat, să respecte destinația spațiului recepționat și clauzelor contractului, să respecte regimul de funcționare, drepturile consumatorului;
- 4.2.8 Să nu blocheze trecerile și spațiile comune, să nu admită acumularea de cutii sau gunoi în aceste locuri, în spațiul său și în vecinătatea nemijlocită, fiind răspunzător pentru situația în spațiul său și adiacent;
- 4.2.9 Să obțină și să mențină valabilitatea actelor permissive, cerute de legislația în vigoare;
- 4.2.10 Să efectueze plățile corespunzătoare (chirie, servicii comunale, compensarea altor plăți) în termen, pentru perioada de până la ultima zi în care a fost semnat Actul de predare-recepționare a spațiului la încetarea locațiunii.
- 4.2.11 La încetarea locațiunii să restituie spațiul închiriat în condițiile în care a fost preluat, și să evacueze toate bunurile sale din acest spațiu;
- 4.2.12 Să înștiințeze Locatorul despre schimbarea rechizitelor sale, datelor de contact, precum și modificarea actelor de constituire în partea componentei asociațiilor sau organului executiv, despre inițierea reorganizării, lichidării, insolvenței sau cesiunii drepturilor/obligațiilor sale terților;
- 4.2.13 Să anunțe imediat Locatorul despre existența circumstanțelor care împiedică executarea corespunzătoare a obiectului prezentului contract;
- 4.2.14 Să nu transmită în sublocațiune spațiul închiriat, fără acordul scris al Locatarului.
- 4.2.15 Să execute alte obligații ce-i revin în cadrul prezentului contract.
- 4.2.16 Să restituie Locatarului spațiile închiriate în decurs de 8 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținându-se cont de uzura normativă produsă pe parcursul închirierii;
- 4.2.17 Locatarul poartă răspundere pentru respectarea regulamentelor respective și cerințelor pe protecția muncii anti-incendiară, regulamentelor ecologice și sanitar epidemiologice;
- 4.2.18 Locatarul la necesitate asigură paza încăperii și menținerea ordinii publice din cont propriu;
- 4.2.19 Locatarul restituie integral cheltuielile suportate de Locator în caz de prejudicii materiale documentate (incendii, inundații etc.) petrecute din vina Locatarului.

4.3 **În cadrul prezentului contract Locatarul are dreptul:**

- 4.3.1 Să ocupe spațiul recepționat, având acces la acesta timp de 1 zi din momentul semnării Actului de predare-recepționare cu Locatorul și să-l amenajeze personal, cu respectarea prevederilor stipulate în prezentul contract;
- 4.3.2 Să primească factura fiscală pentru chirie și factura/contul pentru serviciile comunale/adicionale;
- 4.3.3 Să efectueze reutilizarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor, îmbunătățiri inseparabile cu acordul scris al Locatarului. Locatarul are dreptul la restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii bunurilor închiriate;
- 4.3.4 Locatarul are dreptul de proprietate asupra veniturilor obținute și produselor fabricate cu utilizarea bunurilor închiriate.

5 Răspunderea părților

- 5.1- Părțile se angajează la executarea întocmai a obligațiilor sale reciproce ce le revin din prezentul contract. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a clauzelor prezentului contract, fiecare parte va fi supusă la compensarea prejudiciului cauzat celeilalte părți.
- 5.2 O neexecutare sau executare necorespunzătoare nu va fi considerată astfel, decât din momentul în care partea cointereseată a remis părții vinovate o reclamație scrisă întemeiată, prin care descrie esența încălcării și prevede revendicarea compensației solicitate sau înlăturarea abaterii.
- 5.3 Pentru admiterea reținerii plății (chirie, servicii comunale, etc.) conform prezentului contract, partea vinovată este supusă la plata unei penalități punitive în mărime de 1% din plata reținută pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua recepționării reclamației, fără a limita dreptul la revendicarea dobânzii de întârziere.
- 5.4 În cazul neachitării chiriei în termen prevăzuți de prezentul Contract, precum și neachitării plăților pentru serviciilor comunale, se aplică penalități în mărime de 1 (unu) % din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua recepționării reclamației corespunzătoare de la Locatar.
- 5.5 Pentru încălcarea termenului de restituire a bunului închiriat, Locatarul este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 0.1 (zero întreg și unu) % din chiria lunară pentru fiecare zi de întârziere.
- 5.6 Pentru încălcarea termenului de reparare a prejudiciului cauzat de către Locatar, confirmat prin act judecătoresc definitiv, Locatarul este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 1 (unu) % din chiria lunară pentru fiecare zi de încălcare a obligațiilor stabilite.
- 5.7 Locatorul poate solicita rezoluțiunea prezentului contract, dacă după scurgerea unui termen 15 zile de la înștiințarea scrisă a Locatarului, acesta nu se conformează, în cazurile încălcărilor prevederilor contractuale, admise de Locatar și/sau survenirii circumstanțelor sau încălcărilor prevăzute în prezentul contract.
- 5.8 În cazul cauzării de defecțiuni/daune Locatorului, confirmate prin act judecătoresc definitiv, Locatarul va fi înștiințat despre compensarea acestora, fiind obligat s-o plătească timp de 15 zile.
- 5.9 Toate litigiile și/sau neînțelegerile apărute în legătură cu prezentul contract, care nu pot fi soluționate de către părți pe cale amiabilă, vor fi soluționate în instanța de judecată competentă din Republica Moldova.
- 5.10 Partea care a primit o reclamație este obligată să dea răspuns în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice din data recepționării pretenției.

6 Impediment justificator

- 6.1 Părțile sunt scutite de răspundere în caz de neplată parțială sau integrală a obligațiilor în temeiul prezentului Contract, în cazul în care executarea a devenit imposibilă din cauza unui impediment aflat în afara controlului părților (impediment justificator, forța majoră), care reprezintă circumstanțe extraordinare pe care părțile nu le-ar fi putut prevedea, la încheierea acestui Contract și survenirea cărora este dincolo de controlul rezonabil al părților, inclusiv, dar nu se limitează la calamități naturale, acțiuni militare, acțiune guvernamentală sau inacțiune, adoptarea de acte normative obligatorii pentru părți, greve, etc. În cazul în care imposibilitatea executării ca urmare a impedimentului justificator este temporar, partea este exceptată de la neîndeplinirea obligațiilor contractuale numai pe durata acestor circumstanțe.
- 6.2 În cazul circumstanțelor specificate în clauza 6.1, partea interesată trebuie să notifice în scris cealaltă parte în termen de 2 (două) zile lucrătoare. Notificarea trebuie să conțină informații despre natura împrejurărilor, impactul acestora asupra îndeplinirii prezentului Contract, precum și durata preconizată a acestor circumstanțe.
- 6.3 În cazul în care o parte nu transmite notificarea prevăzută la punctul 6.2, ea este obligată să despăgubească cealaltă parte pentru prejudiciile suferite în legătură cu aceasta.
- 6.4 La cererea celeilalte părți, partea care se referă la un impediment justificator trebuie să prezinte, într-un termen rezonabil, documente care să confirme circumstanțele de impediment justificator.
- 6.5 Dacă efectele circumstanțelor extraordinare durează mai mult de 2 (două) luni, părțile au dreptul de a declara rezoluțiunea prezentului Contract.

7 Termenul de acțiune și modificarea contractului.

- 7.1 Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării și acționează până la **31.12.2023**.
- 7.2 După expirarea termenului indicat în p. 7.01. al prezentului contract, în cazul în care părțile își vor exprima acordul la prelungirea acestuia, mărimea cuantumului chiriei v-a fi revizuit în conformitate cu prevederile p.3.2. al prezentului contract, fiind semnate acordurile adiționale subsecvente.
- 7.3 Nici una dintre părți nu este în drept să cesioneze drepturile și/sau obligațiile sale, fără acordul scris al celeilalte părți.
- 7.4 Contractul de locațiune poate fi reziliat unilateral din inițiativa Locatorului, dacă Locatarul după notificarea prealabilă scrisă din partea Locatorului, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice nu înlătură următoarele neconformități:
- 7.4.1 Folosirea bunurilor închiriate de către Locatar în alte condiții și scopuri decât cele stipulate în prezentul contract;

- 7.4.2 Transmiterea bunurilor în sublocațiune fără acordul scris a Locatorului;
- 7.4.3 Efectuarea reconstrucțiilor și reutilărilor bunurilor fără acordul scris al Locatorului;
- 7.4.4 În alte cazuri prevăzute de Legea insolvenței 149/2012 și alte acte normative;
- 7.5 Locatarul și Locatorul nu au dreptul de a solicita rezoluțiunea anticipată a prezentului contract, până la expirarea termenului locațiunii.
- 7.6 Modificarea clauzelor contractului de locațiune sau prelungirea acestuia se efectuează cu acordul scris al părților contractante, preîntâmpinând cealaltă parte cu 30 (treizeci) zile calendaristice înainte.
- 7.7 În caz de rezoluțiune anticipată a prezentului contract, părțile sunt obligate să continue îndeplinirea obligațiilor asumate și începute, până la stingerea deplină a acestora.

8 Termenul special de acțiune

- 8.1 Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării și acționează până la data valorificării bunului de către Locator în termenii și condițiile prevăzute de legea insolvenței. Data valorificării bunului se consideră data notificării Locatorului de către Locator despre rezultatele valorificării.
- 8.2 În termen de 30 zile din data notificării, Locatarul urmează să restituie/predea Locatorului bunul primit în locațiune, cu toate accesoriile acestuia. Data notificării, conform art. 22 alin. (4) Cod Civil al Republicii Moldova, se consideră data când notificarea a ajuns la Locatar. Pentru această perioadă, Locatarul va achita chiria lunară, inclusiv serviciile comunale.

9 Condiția de confidențialitate

- 9.1 Pe durata prezentului Contract și după finisarea acestuia în termen de 5 (cinci) ani, părțile sunt obligate să păstreze confidențialitatea, să protejeze și să nu divulge terților toate informațiile confidențiale referitoare la acest Contract și din conținutul său, precum și informațiile care le-au devenit cunoscute în timpul executării prevederilor prezentului Contract, incluzând, fără a se limita la orice informații confidențiale despre Locator.
- 9.2 Pe durata prezentului acord și după finisarea acestuia, părțile se angajează să depună toate eforturile pentru a evita divulgarea acestor informații, cu excepția cazurilor în care:
- 9.2.1. Părțile au dat consimțământul direct pentru divulgarea acestor informații;
- 9.2.2. Informațiile au pierdut caracterul confidențial, au devenit disponibile publicului;
- 9.2.3. Informațiile sunt solicitate de autoritățile competente ale statului, în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

10 Dispoziții finale și tranzitorii

- 10.1 Toate înțelegerile anterioare semnării prezentului contract dintre părți, dar nereflectate în conținutul acestuia, se consideră înlăturate și nu au nici o forță juridică.
- 10.2 Dacă vreo una din clauzele prezentului contract este anulată sau declarată ca neaplicabilă, celelalte clauze rămân pe deplin valabile și obligă în continuare părțile în modul corespunzător.
- 10.3 În partea nereglementată de prezentul contract, părțile se conduc de regulile și procedurile prevăzute de legislația în vigoare a Republicii Moldova.

ÎNTRU CONFIRMAREA CELOR ENUNȚATE MAI SUS, părțile au semnat prezentul contract astăzi, „19” iunie 2023, prin intermediul reprezentanților săi împuterniciți, indicați mai jos, în două exemplare în limba română, ambele având aceeași forță juridică, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATORUL

S.A. ”ALIMENTARMAȘ”

în proces de faliment

cod/fiscal 1002600049280

sediul: MD-2044, mun. Chișinău,

str. Meșterul Manole 12

BC'EuroCreditBank'S.A

Codul băncii: ECBMMD2X

Contul bancar (IBAN):

MD02EC000000002238871675

Lichidator Albert PUIU



LOCATARUL

“AO SMART GREEN GROUP” S.R.L

c/f: 1021620002789

Adresa juridica: mun. Chisinau,

str. I.Creanga 6V

B.C" MoldovaAgroindbank"S.A.

IBAN: MDL - MD97AG0000000022514958866

Administrator Sergiu PALIENCO



ACORD ADIȚIONAL
Nr.069/23

LA CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE Nr.AM/063/23 din 01 august 2023

mun. Chișinău

„28” noiembrie 2023

S.A. ”ALIMENTARMAȘ” în proces de faliment, cod/fiscal 1002600049280 denumită în continuare Locatar, reprezentată de lichidatorul PUIU ALBERT desemnat în temeiul încheierii Judecătorei Chișinău, sediul Central din 12 iulie 2022, pe de o parte, și **“AO SMART GREEN GROUP” S.R.L., cod/fiscal:1021620002789**, denumită în continuare Locatar, reprezentată de administratorul PALIENCO SERGHEI, care acționează în baza actului de constituire, pe de altă parte, în temeiul pct.7.6 din Contractul de locațiune încheiat între părți, au încheiat prezentul Acord adițional privind următoarele:

În cadrul prezentului contract Locatorul, care este proprietarul Complexului Comercial, Producere și Depozitare - bunul imobil amplasat în Mun. Chișinău, str. Meșterul Manole, 12, ce conține suprafețe de producere, depozitare, comerciale, oficii și teren adiacent (în continuare după text „CCPD”), oferă în incinta acestuia contra plată Locatarului, în posesie și folosință spații pentru organizarea activității antreprenoriale al Locatarului **“AO SMART GREEN GROUP” S.R.L., cod/fiscal:1021620002789**

Capitolul 1. **“ OBIECTUL CONTRACTULUI ”** contractul de locațiune încheiat între părți, se modifică:

Pct.1.1 din contractul de locațiune încheiat între părți, se modifică după cum urmează și anume :

Nr	descriere spații transmise în locațiune	Suprafață m2
1.	Spații de producere	-
2.	Spații depozitare	1362,00
3.	Spații depozitare	-
4.	Spații depozitare	-
5.	Spații administrative/oficii	-

2. Pct. 3.1 din contractul de locațiune încheiat între părți, are următoarele modificări și anume:

Cuantumul chiriei se stabilește în funcție de Legea Bugetului. Pentru anul 2024 cuantumul chiriei pe care Locatarul va achita Locatorului, se stabilește corespunzător și include taxa pe valoare adăugată:

Nr	spații transmise în locațiune	Preț pentru 1 m2/lei lunar (cu TVA)	Suprafață m2	Total lunar/le (cu TVA)
1.	Spații de producere	-	-	-
2.	Spații depozitare	15,00	1362,0	20430,00
3.	Spații depozitare	-	-	-
4.	Spații depozitare	-	-	-
5.	Spații administrative/oficii	-	-	-
Total:			1362,00	20430,00

Locator



Locatar

Pct. 3.6 Se modifică după cum urmează:

Cheltuieli	Costul unitar lei MD cu TVA	Unitatea de masura	Suma compensarei
Intretinerea rețelilor electrice (iluminarea teritoriului, holurilor, reparație, pierderi)	Pentru fiecare kW folosit, se adaugă (25% din costul a unui kW)	Pentru un kw folost	Facturarea conform energiei folosite
Intretinerea rețelilor de apă și canalizare	10.00	Pentru un M3 folosit	Facturarea conform comunalelor folosite
Evacuare deseuri menajere, teren adiacent	260		Lunar stabila
Compensarea serviciilor de paza	220		Lunar stabila

Pct. 7.1 cu următorul conținut: Prezentul Acord intră în vigoare la data de **01 ianuarie 2024** și acționează până la **31.12.2025**

Pct. 10.3, abzațul doi - va avea următorul conținut:

ÎNTRU CONFIRMAREA CELOR ENUNȚATE MAI SUS, părțile au semnat prezentul Acord astăzi, „28” noiembrie 2023, în două exemplare în limba română, ambele având aceeași forță juridică, câte unul pentru fiecare parte.

- Celelalte prevederi ale Contractului de locațiune încheiat într-o parte rămân fără modificări
- Prezentul acord adițional este întocmit în două exemplare în limba română, intră în vigoare din momentul semnării și constituie parte integrată a Contractului de locațiune încheiat într-o parte.

LOCATORUL

S.A. "ALIMENTARMAȘ"

în proces de faliment

cod/fiscal 1002600049280

sediul: MD-2044, mun. Chișinău,

str. Meșterul Manole 12

BC EuroCreditBank S.A

Codul băncii: ECBMMD2X

IBAN: MD02EC00000002238871675

Lichidator: **PUIU ALBERT**



LOCATARUL

"AO SMART GREEN GROUP" S.R.L.,

cod/fiscal: 1021620002789

sediul: mun. Chișinău,

str. i. Creanga 6V

Administrato: **PALIENCO SERGHEI**



CONTRACT DE LOCAȚIUNE Nr.AM/061/23

mun. Chișinău

„05”iunie 2023

S.A. "ALIMENTARMAȘ" în proces de faliment, cod/fiscal 1002600049280 denumită în continuare Locatar, reprezentată de lichidatorul PUTU ALBERT desemnat în temeiul încheierii Judecătorei Chișinău, sediul Central din 12 iulie 2022, pe de o parte, și **"Ultra Distribution" S.R.L.**, cod/fiscal: 1012600027403, denumită în continuare Locatar, reprezentată de directorul LOBODA Alexei, care acționează în baza actului de constituire, pe de altă parte, iar împreună denumite Părți, au încheiat prezentul contract de locațiune cu privire la următoarele:

1. Obiectul contractului

- 1.1. În cadrul prezentului contract Locatorul, care este proprietarul Complexului Comercial, Producere și Depozitare - bunul imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Meșterul Manole, 12, ce conține suprafețe de producere, depozitare, comerciale, oficii și teren adiacent (în continuare după text „CCPD”), oferă în incinta acestuia contra plată Locatarului, în posesie și folosință spații pentru organizarea activității antreprenoriale al Locatarului **"Ultra Distribution" S.R.L** și anume:

Nr	descriere spații transmise în locațiune	Suprafață m2
1.	Spații de producere	-
2.	Spații depozitare	476+962=1438
3.	Spații administrative/oficii	-
4.	Spații (pe teritoriu) pentru parcare și altele	-

- 1.2. Locatorul transmite iar Locatarul recepționează spațiile respective, le amenajează corespunzător, desfășoară activitatea nominalizată, plătește chiria, desfășoară activitatea în corespundere cu destinația și regimul de funcționare.
- 1.3. Spațiile vor fi transmise Locatarului conform unui plan de amplasare în CCPD (conform schemei din Anexa nr.1 - parte integrantă a prezentului contract). Spațiile și utilitățile comune din CCPD (scări, coridoare, grupuri sanitare, căi de acces ș.a.), pot fi folosite strict corespunzător destinației sale și spațiului transmis.

2. Modul de executare a contractului. Condiționarea locațiunii

- 2.1. Locatorul asigură CCPD cu comoditățile necesare: energie electrică cu destinație comuna, acces la teritoriul adiacent, alimentare cu apă și canalizare.
- 2.2. Locatarul amenajează spațiul său conform normelor de funcționare a activității sale, respectând normele sanitare și ante incendiarie, Locatorul poate da indicații privind necesitatea ajustărilor respective.
- 2.3. Locatarul respectă dreptul de vecinătate și alte drepturi ale locatarilor terți, principiile concurenței loiale, regulile de comercializare, servicii, drepturile consumatorilor și alte obligații ale agentului economic, menține curățenia la locul său și în vecinătatea nemijlocită a spațiului său.
- 2.4. Activitatea Locatarului este desfășurată conform actelor impuse de legislație, Locatarul fiind obligat a le obține și a le menține valabilitatea pentru toată perioada locațiunii.

3. Cuantumul chiriei și modalitatea de plată

- 3.1. Cuantumul chiriei se stabilește în funcție de Legea Bugetului. Pentru anul 2022 cuantumul chiriei pe care Locatarul va achita Locatorului, se stabilește corespunzător și include taxa pe valoare adăugată:

Nr	spații transmise în locațiune	Preț pentru 1 m2/lei lunar	Suprafață m2	Total lunar/lei
1.	Spații de producere	-	-	-
2.	Spații depozitare	15	476+962=1438	21570,00
3.	Spații administrative/oficii	-	-	-
4.	Spații (pe teritoriu) pentru parcare și altele	-	-	-
Total:			1438	21570,00

- 3.2. Pentru anul 2023 quantumul chiriei se va stabili conform legii bugetului 2023.
- 3.3. Plata chiriei se va efectua în formă avansată lunar, prin transfer la contul Locatorului pînă în data de 10 a lunii de gestiune. În cazul rezoluțiunii anticipate a prezentului contract, indiferent de condițiile rezoluțiunii, plata chiriei pentru perioada neutilizată nu se supune restituirii.
- 3.4. Quantumul chiriei poate fi modificat prin acord adițional semnat de Părți, în cazul schimbării prețurilor, tarifelor și nivelul inflației.
- 3.5. Plata pentru serviciile comunale (apa și canalizarea), energia electrică, energie termică, evacuarea apei, deșeurilor și alte servicii internet, telefon și alte asemenea servicii, se achită lunar în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și calculele organizațiilor respective. Plățile menționate nu sînt incluse în quantumul chiriei și se achită separat în termen de 10 zile din momentul prezentării conturilor respective de plată sau facturii fiscale. Plățile respective pot fi incluse în facturile fiscale eliberate pentru plata locațiunii.
- 3.6. Se stabilește plata de compensare a următoarelor cheltueeli de întreținere a imobilului, rețelelor și teritoriului: (lei MDL)

	Costul unitar cu TVA	Unitatea de masura	Suma compensării
Întreținerea rețelelor electrice (iluminarea teritoriului, holurilor, reparație, pierderi)	0.50	Pentru un kw folost	Facturarea conform energiei folosite
Întreținerea rețelelor apă canalizare	3.50	Pentru un M3 folosit	Facturarea conform comunalelor folosite
Evacuare deseuri menajere, teren adiacent	260		Lunar stabila
Compensarea serviciilor de paza	220		Lunar stabila

- 3.7 Se stabilește plata unică de garanție în suma lunară a locațiunii care se achită în timp de 10 zile din momentul semnării prezentului contract.
- 3.8 Facturile fiscale se emit de Locatar pînă la data de 10 a lunii următoare. Locatarul se obligă să le ridice personal de la sediul Locatorului sau le recepționează prin intermediul serviciilor fiscale digitalizate. În cazul în care Locatarul nu se va prezenta să ridice factura fiscală la data la care plata chiriei devine scadentă, factura va fi opozabilă Locatarului, chiar dacă nu i-a fost comunicată sau nu a fost ridicată de către Locatar.
- 3.9 Neutilizarea bunului închiriat nu constituie temei de neplata a chiriei pentru perioada respectivă.

4 Drepturile și obligațiile părților

În cadrul prezentului contract, Locatarul se obligă:

- 4.0.1 Să pună la dispoziția Locatarului spațiile conform destinației, fără vicii, confirmând transmiterea prin Act de predare-recepționare;
- 4.0.2 Să nu admită imixtiune în activitatea comercială a Locatarului;
Să elibereze factură fiscală pentru plata locațiunii;
- 4.0.3 Să înștiințeze Locatarul despre faptul cunoscut al existenței unor circumstanțe care limitează executarea corespunzătoare a obiectului prezentului contract, precum și modificarea rechizitelor.

În cadrul prezentului contract, Locatarul are următoarele drepturi:

- 4.1.1 Să verifice, cu notificarea prealabilă a Locatarului, modul de utilizare a spațiului și respectarea executării corespunzătoare a obiectului prezentului contract;
- 4.1.2 Să verifice și să solicite menținerea valabilă a tuturor actelor permissive (certIFICATE, avize, autorizații) ale Locatarului.
- 4.1.3 Să atragă pe Locatar în proces, pentru prejudiciul adus terțului din vina Locatarului, precum și să pună pe seama Locatarului cheltuielile suportate din urma compensării unei astfel de reclamații din partea terțului (inclusiv prin acțiune de regres);
- 4.1.4 Să solicite Locatarului compensare pentru prejudiciile aduse imobilului, inclusiv prin îmbunătățirile care nu pot fi înlăturate/separate fără a deteriora proprietatea Locatarului;
- 4.1.5 Să primească plata la scadență pentru perioada de pînă la semnarea actului de predare-recepționare a spațiului la încetarea locațiunii;
- 4.1.6 Să înștiințeze Locatarul despre necesitatea efectuării plăților prin expedierea mesajelor de pe telefonul mobil.
- 4.1.7 Să rezoluționeze prezentul contract în cazul survenirii următoarei situații:
4.1.7.1 Plata pentru serviciile comunale și pentru locațiune este reținută de către Locatar nejustificat pentru o perioadă de 15 zile peste notificarea prealabilă scrisă expediată de Locatar.
- 4.1.8 Să gajeze liber imobilul său, integral sau parțial, pentru creanțe existente sau viitoare;

- 4.1.9 Să solicite evacuarea completă a Locatarului în cazul încetării locațiunii sau în cazul existenței temeiurilor pentru rezoluțiunea contractului, timp de 30 zile de la înștiințare;
- 4.1.10 Locatorul nu dispune de dreptul la limitarea accesului Locatarului și a angajaților acestuia precum și nu dispune de dreptul la retenția bunurilor Locatarului aflate în spațiul închiriat. Totodată, Locatorul dispune de dreptul să revendice plata pentru depozitarea bunurilor Locatarului, dacă acesta este în întârziere la evacuarea completă a spațiului și preluarea lui prin act.
- 4.1.11 Locatorul, în caz de necesitate a utilizării în alte destinații și scopuri spațiul acordat în locațiune Locatarului, este în drept să propună în locațiune Locatarului un alt spațiu analogic din cadrul CCPD, la condițiile de plată corespunzătoare cuantumului tarifar suprafeței per metru pătrat.

4.2 **În cadrul prezentului contract, Locatarul este obligat:**

- 4.2.1 Să recepționeze în termen spațiul transmis, semnând Actul de predare-recepționare și Anexe respective în termen de nu mai târziu de 15 zile de la semnarea Contractului.
- 4.2.2 Să examineze spațiul la primire contra viciilor, sub riscul decăderii din dreptul la reclamațiile ulterioare;
- 4.2.3 Să amenajeze spațiul primit în locațiune, conform trăsăturilor specifice activității sale, fără dreptul la compensarea cheltuielilor, inclusiv la necesitate să doteze spațiul primit în locațiune cu utilaj anti-incendiar.
- 4.2.4 Să suporte toate cheltuielile de întreținere (prize, întrerupătoare etc.) care rezultă din folosința spațiului dat în locațiune pe toată durata contractului, precum și să întrețină și eventual să repare instalațiile de iluminare aferente încăperilor închiriate.
- 4.2.5 Să respecte indicațiile Locatarului în cadrul organizării amplasării în CCPD;
- 4.2.6 Să desfășoare activitatea sa în conformitate cu cerințele legislației în vigoare, manifestând o atitudine binevoitoare și amabilă față de vizitatori/consumatori și terți locatari;
- 4.2.7 Să respecte regulile și cerințele de igienă, securitate, sanitare, epidemiologice, ecologice, precum și dreptul de vecinătate a terților locatari, în cadrul desfășurării activității sale în spațiul recepționat, să respecte destinația spațiului recepționat și clauzelor contractului, să respecte regimul de funcționare, drepturile consumatorului;
- 4.2.8 Să nu blocheze trecerile și spațiile comune, să nu admită acumularea de cutii sau gunoi în aceste locuri, în spațiul său și în vecinătatea nemijlocită, fiind răspunzător pentru situația în spațiul său și adiacent;
- 4.2.9 Să obțină și să mențină valabilitatea actelor permissive, cerute de legislația în vigoare;
- 4.2.10 Să efectueze plățile corespunzătoare (chirie, servicii comunale, compensarea altor plăți) în termen, pentru perioada de până la ultima zi în care a fost semnat Actul de predare-recepționare a spațiului la încetarea locațiunii.
- 4.2.11 La încetarea locațiunii să restituie spațiul închiriat în condițiile în care a fost preluat, și să evacueze toate bunurile sale din acest spațiu;
- 4.2.12 Să înștiințeze Locatorul despre schimbarea rechizitelor sale, datelor de contact, precum și modificarea actelor de constituire în partea componentei asociațiilor sau organului executiv, despre inițierea reorganizării, lichidării, insolvenței sau cesiunii drepturilor/obligațiilor sale terților;
- 4.2.13 Să anunțe imediat Locatorul despre existența circumstanțelor care împiedică executarea corespunzătoare a obiectului prezentului contract;
- 4.2.14 Să nu transmită în sublocațiune spațiul închiriat, fără acordul scris al Locatarului.
- 4.2.15 Să execute alte obligații ce-i revin în cadrul prezentului contract.
- 4.2.16 Să restituie Locatarului spațiile închiriate în decurs de 8 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținându-se cont de uzura normativă produsă pe parcursul închirierii;
- 4.2.17 Locatarul poartă răspundere pentru respectarea regulamentelor respective și cerințelor pe protecția muncii anti-incendiară, regulamentelor ecologice și sanitar epidemiologice;
- 4.2.18 Locatarul la necesitate asigură paza încăperii și menținerea ordinii publice din cont propriu;
- 4.2.19 Locatarul restituie integral cheltuielile suportate de Locator în caz de prejudicii materiale documentate (incendii, inundații etc.) petrecute din vina Locatarului.

4.3 **În cadrul prezentului contract Locatarul are dreptul:**

- 4.3.1 Să ocupe spațiul recepționat, având acces la acesta timp de 1 zi din momentul semnării Actului de predare-recepționare cu Locatorul și să-l amenajeze personal, cu respectarea prevederilor stipulate în prezentul contract;
- 4.3.2 Să primească factura fiscală pentru chirie și factura/contul pentru serviciile comunale/adiționale;
- 4.3.3 Să efectueze reutilizarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor, îmbunătățiri inseparabile cu acordul scris al Locatarului. Locatarul are dreptul la restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii bunurilor închiriate;
- 4.3.4 Locatarul are dreptul de proprietate asupra veniturilor obținute și produselor fabricate cu utilizarea bunurilor închiriate.

5 Răspunderea părților

- 5.1 Părțile se angajează la executarea întocmai a obligațiilor sale reciproce ce le revin din prezentul contract. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a clauzelor prezentului contract, fiecare parte va fi supusă la compensarea prejudiciului cauzat celeilalte părți.
- 5.2 O neexecutare sau executare necorespunzătoare nu va fi considerată astfel, decât din momentul în care partea cointereseată a remis părții vinovate o reclamație scrisă întemeiată, prin care descrie esența încălcării și prevede revendicarea compensației solicitate sau înlăturarea abaterii.
- 5.3 Pentru admiterea reținerii plății (chirie, servicii comunale, etc.) conform prezentului contract, partea vinovată este supusă la plata unei penalități punitive în mărime de 1% din plata reținută pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua recepționării reclamației, fără a limita dreptul la revendicarea dobânzii de întârziere.
- 5.4 În cazul neachitării chiriei în termen prevăzuți de prezentul Contract, precum și neachitării plăților pentru serviciilor comunale, se aplică penalități în mărime de 1 (unu) % din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua recepționării reclamației corespunzătoare de la Locatar.
- 5.5 Pentru încălcarea termenului de restituire a bunului închiriat, Locatarul este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 0.1 (zero întreg și unu) % din chiria lunară pentru fiecare zi de întârziere.
- 5.6 Pentru încălcarea termenului de reparare a prejudiciului cauzat de către Locatar, confirmat prin act judecătoresc definitiv, Locatarul este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 1 (unu) % din chiria lunară pentru fiecare zi de încălcare a obligațiilor stabilite.
- 5.7 Locatorul poate solicita rezoluțiunea prezentului contract, dacă după scurgerea unui termen 15 zile de la înștiințarea scrisă a Locatorului, acesta nu se conformează, în cazurile încălcărilor prevederilor contractuale, admise de Locatar și/sau survenirii circumstanțelor sau încălcărilor prevăzute în prezentul contract.
- 5.8 În cazul cauzării de defecțiuni/daune Locatorului, confirmate prin act judecătoresc definitiv, Locatarul va fi înștiințat despre compensarea acestora, fiind obligat s-o plătească timp de 15 zile.
- 5.9 Toate litigiile și/sau neînțelegerile apărute în legătură cu prezentul contract, care nu pot fi soluționate de către părți pe cale amiabilă, vor fi soluționate în instanța de judecată competentă din Republica Moldova.
- 5.10 Partea care a primit o reclamație este obligată să dea răspuns în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice din data recepționării pretenției.

6 Impediment justificator

- 6.1 Părțile sunt scutite de răspundere în caz de neplată parțială sau integrală a obligațiilor în temeiul prezentului Contract, în cazul în care executarea a devenit imposibilă din cauza unui impediment aflat în afara controlului părților (impediment justificator, forța majoră), care reprezintă circumstanțe extraordinare pe care părțile nu le-ar fi putut prevedea, la încheierea acestui Contract și survenirea cărora este dincolo de controlul rezonabil al părților, inclusiv, dar nu se limitează la calamități naturale, acțiuni militare, acțiune guvernamentală sau inacțiune, adoptarea de acte normative obligatorii pentru părți, greve, etc. În cazul în care imposibilitatea executării ca urmare a impedimentului justificator este temporar, partea este exceptată de la neîndeplinirea obligațiilor contractuale numai pe durata acestor circumstanțe.
- 6.2 În cazul circumstanțelor specificate în clauza 6.1, partea interesată trebuie să notifice în scris cealaltă parte în termen de 2 (două) zile lucrătoare. Notificarea trebuie să conțină informații despre natura împrejurărilor, impactul acestora asupra îndeplinirii prezentului Contract, precum și durata preconizată a acestor circumstanțe.
- 6.3 În cazul în care o parte nu transmite notificarea prevăzută la punctul 6.2, ea este obligată să despăgubească cealaltă parte pentru prejudiciile suferite în legătură cu aceasta.
- 6.4 La cererea celeilalte părți, partea care se referă la un impediment justificator trebuie să prezinte, într-un termen rezonabil, documente care să confirme circumstanțele de impediment justificator.
- 6.5 Dacă efectele circumstanțelor extraordinare durează mai mult de 2 (două) luni, părțile au dreptul de a declara rezoluțiunea prezentului Contract.

7 Termenul de acțiune și modificarea contractului.

- 7.1 Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării și acționează până la **31.12.2023**.
- 7.2 După expirarea termenului indicat în p. 7.01. al prezentului contract, în cazul în care părțile își vor exprima acordul la prelungirea acestuia, mărimea cuantumului chiriei v-a fi revizuit în conformitate cu prevederile p.3.2. al prezentului contract, fiind semnate acordurile adiționale subsecvente.
- 7.3 Nici una dintre părți nu este în drept să cesioneze drepturile și/sau obligațiile sale, fără acordul scris al celeilalte părți.
- 7.4 Contractul de locațiune poate fi reziliat unilateral din inițiativa Locatorului, dacă Locatarul după notificarea prealabilă scrisă din partea Locatorului, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice nu înlătură următoarele neconformități:
- 7.4.1 Folosirea bunurilor închiriate de către Locatar în alte condiții și scopuri decât cele stipulate în prezentul contract;

- 7.4.2 Transmiterea bunurilor în sublocațiune fără acordul scris a Locatorului;
- 7.4.3 Efectuarea reconstrucțiilor și reutilărilor bunurilor fără acordul scris al Locatorului;
- 7.4.4 În alte cazuri prevăzute de Legea insolvenței 149/2012 și alte acte normative;
- 7.5 Locatarul și Locatorul nu au dreptul de a solicita rezoluțiunea anticipată a prezentului contract, până la expirarea termenului locațiunii.
- 7.6 Modificarea clauzelor contractului de locațiune sau prelungirea acestuia se efectuează cu acordul scris al părților contractante, preîntâmpinând cealaltă parte cu 30 (treizeci) zile calendaristice înainte.
- 7.7 În caz de rezoluțiune anticipată a prezentului contract, părțile sunt obligate să continue îndeplinirea obligațiilor asumate și începute, până la stingerea deplină a acestora.

8 Termenul special de acțiune

- 8.1 Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării și acționează până la data valorificării bunului de către Locator în termenii și condițiile prevăzute de legea insolvenței. Data valorificării bunului se consideră data notificării Locatarului de către Locator despre rezultatele valorificării.
- 8.2 În termen de 30 zile din data notificării, Locatarul urmează să restituie/predea Locatorului bunul primit în locațiune, cu toate accesoriile acestuia. Data notificării, conform art. 22 alin. (4) Cod Civil al Republicii Moldova, se consideră data când notificarea a ajuns la Locatar. Pentru această perioadă, Locatarul va achita chiria lunară, inclusiv serviciile comunale.

9 Condiția de confidențialitate

- 9.1 Pe durata prezentului Contract și după finisarea acestuia în termen de 5 (cinci) ani, părțile sunt obligate să păstreze confidențialitatea, să protejeze și să nu divulge terților toate informațiile confidențiale referitoare la acest Contract și din conținutul său, precum și informațiile care le-au devenit cunoscute în timpul executării prevederilor prezentului Contract, incluzând, fără a se limita la orice informații confidențiale despre Locator.
- 9.2 Pe durata prezentului acord și după finisarea acestuia, părțile se angajează să depună toate eforturile pentru a evita divulgarea acestor informații, cu excepția cazurilor în care:
- 9.2.1. Părțile au dat consimțământul direct pentru divulgarea acestor informații;
 - 9.2.2. Informațiile au pierdut caracterul confidențial, au devenit disponibile publicului;
 - 9.2.3. Informațiile sunt solicitate de autoritățile competente ale statului, în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

10 Dispoziții finale și tranzitorii

- 10.1 Toate înțelegerile anterioare semnării prezentului contract dintre părți, dar nereflectate în conținutul acestuia, se consideră înlăturate și nu au nici o forță juridică.
- 10.2 Dacă vreo una din clauzele prezentului contract este anulată sau declarată ca neaplicabilă, celelalte clauze rămân pe deplin valabile și obligă în continuare părțile în modul corespunzător.
- 10.3 În partea nereglementată de prezentul contract, părțile se conduc de regulile și procedurile prevăzute de legislația în vigoare a Republicii Moldova.

ÎNTRU CONFIRMAREA CELOR ENUNȚATE MAI SUS, părțile au semnat prezentul contract astăzi, „05” iunie 2023, prin intermediul reprezentanților săi împuterniciți, indicați mai jos, în două exemplare în limba română, ambele având aceeași forță juridică, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATORUL
S.A. "ALIMENTARMAȘ"
în proces de faliment
 cod/fiscal 1002600049280
 sediul: MD-2044, mun. Chișinău,
 str. Meșterul Manole 12
 BC'EuroCreditBank'S.A
 Codul băncii: ECBMMD2X
 Contul bancar (IBAN):
 MD02EC00000002238871675

Lichidator Albert PUIU



LOCATARUL
"Ultra Distribution" S.R.L.
 c/f 1012600027403/ 0506875
 MD-2069, mun. Chișinău,
 Str. Ion Creangă, 6/v
 BC BC'Moldindconbank'S.A. fil.Kiev Chisinau IBAN
 MD40ML000000022510361547
 MOLDMD2X336
 BC Moldova-Agroindbank S.A. fil. Chișinău
 AGRNMD2X
 IBAN: MD73AG000000022512596669-MDL

Director Alexei LOBODA



**ACORD ADIȚIONAL
Nr.070/23**

LA CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE Nr.AM/061/23 din 05 iunie 2023

mun. Chișinău

„28” noiembrie 2023

S.A. ” ALIMENTARMAȘ” în proces de faliment, cod/fiscal 1002600049280 denumită în continuare Locator, reprezentată de lichidatorul PUIU ALBERT desemnat în temeiul încheierii Judecătorei Chișinău, sediul Central din 12 iulie 2022, pe de o parte, și **“ULTRA DISTRIBUTION” S.R.L.**, cod/fiscal:1012600027403, denumită în continuare Locatar, reprezentată de administratorul LOBODA ALEXEI, care acționează în baza actului de constituire, pe de altă parte, în temeiul pct.7.6 din Contractul de locațiune încheiat între părți, au încheit prezentul Acord adițional privind următoarele:

În cadrul prezentului contract Locatorul, care este proprietarul Complexului Comercial, Producere și Depozitare - bunul imobil amplasat în Mun. Chișinău, str. Meșterul Manole, 12, ce conține suprafețe de producere, depozitare, comerciale, oficii și teren adiacent (în continuare după text „CCPD”), oferă în incinta acestuia contra plată Locatarului, în posesie și folosință spații pentru organizarea activității antreprenoriale al Locatarului “ULTRA DISTRIBUTION” S.R.L., cod/fiscal:1012600027403.

Capitolul 1. “ *OBIECTUL CONTRACTULUI*” contractul de locațiune încheiat între părți, se modifică:

Pct.1.1 din contractul de locațiune încheiat între părți, se modifică după cum urmează și anume :

Nr	descriere spații transmise în locațiune	Suprafață m2
1.	Spații de producere	-
2.	Spații depozitare	476,00+962,00=1438,00
3.	Spații depozitare	-
4.	Spații depozitare	-
5.	Spații administrative/oficii	-

2. Pct. 3.1 din contractul de locațiune încheiat între părți, are următoarele modificări și anume:

Cuantumul chiriei se stabilește în funcție de Legea Bugetului. Pentru anul 2024 cuantumul chiriei pe care Locatarul va achita Locatorului, se stabilește corespunzător și include taxa pe valoare adăugată:

Nr	spații transmise în locațiune	Preț pentru 1 m2/lei lunar (cu TVA)	Suprafață m2	Total lunar/le (cu TVA)
1.	Spații de producere	-	-	-
2.	Spații depozitare	15,00	1438,00	21570,00
3.	Spații depozitare	-	-	-
4.	Spații depozitare	-	-	-
5.	Spații administrative/oficii	-	-	-
Total:			1438,00	21570,00

Locator

Locatar

Pct. 3.6 Se modifică după cum urmează:

Cheltueli	Costul unitar lei MD cu TVA	Unitatea de masura	Suma compensarii
Intretinerea rețelilor electrice (iluminarea teritoriului, holurilor, reparatie, pierderi)	Pentru fiecare kW folosit, se adaugă (25% din costul a unui kW)	Pentru un kw folost	Facturarea conform energiei folosite
Intretineea rețelilor de apă și canalizare	10.00	Pentru un M3 folosit	Facturarea conform comunalelor folosite
Evacuare deseuri menagere, teren adiacent	260		Lunar stabila
Compensarea serviciilor de paza	220		Lunar stabila

Pct. 7.1 cu următorul conținut: Prezentul Acord întră în vigoare la data de **01 ianuarie 2024** și acționează până la **31.12.2025**

Pct. 10.3, abzațul doi - va avea următorul conținut:

ÎNTRU CONFIRMAREA CELOR ENUNȚATE MAI SUS, părțile au semnat prezentul Acord astăzi, „28” noiembrie 2023, în două exemplare în limba română, ambele având aceeași forță juridică, câte unul pentru fiecare parte.

- Celelalte prevederi ale Contractului de locațiune încheiat într părți rămân fără modificări
- Prezentul acord adițional este întocmit în două exemplare în limba română, întră în vigoare din momentul semnării și constituie parte integrată a Contractului de locațiune încheiat într părți.

LOCATORUL

S.A. "ALIMENTARMAȘ"
în proces de faliment
 cod/fiscal 1002600049280
 sediul: MD-2044, mun.Chișinău,
 str. Meșterul Manole 12
 BC'EuroCreditBank'S.A
 Codul băncii: ECBMMD2X
 IBAN: MD02EC000000002238871675

Locatar: **PIIU ALBERT**



LOCATARUL

"ULTRA DISTRIBUTION" S.R.L.,
 cod/fiscal:1012600027403
 sediul: mun.Chișinău,
 str. i. Creanga 6V

Administrație: **LOBOVALENTI**



CONTRACT DE LOCAȚIUNE Nr.AM/062/23

mun. Chișinău

„03” aprilie 2023

S.A. ” ALIMENTARMAȘ” în proces de faliment, cod/fiscal 1002600049280 denumită în continuare Locatar, reprezentată de lichidatorul PUIU ALBERT desemnat în temeiul încheierii Judecătorei Chișinău, sediul Central din 12 iulie 2022, pe de o parte, și **“AMELA IMPEX” S.R.L.**, cod/fiscal: 1012600030841,, denumită în continuare Locatar, reprezentată de directorul BRAD Svetlana, care acționează în baza actului de constituire, pe de altă parte, iar împreună denumite Părți, au încheiat prezentul contract de locațiune cu privire la următoarele:

1. Obiectul contractului

- 1.1. În cadrul prezentului contract Locatorul, care este proprietarul Complexului Comercial, Producere și Depozitare - bunul imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Meșterul Manole, 12, ce conține suprafețe de producere, depozitare, comerciale, oficii și teren adiacent (în continuare după text „CCPD”), oferă în incinta acestuia contra plată Locatarului, în posesie și folosință spații pentru organizarea activității antreprenoriale al Locatarului **“AMELA IMPEX” S.R.L.**, și anume:

Nr	descriere spații transmise în locațiune	Suprafață m2
1.	Spații de producere	-
2.	Spații depozitare	1130,70
3.	Spații administrative/oficii	-
4.	Spații (pe teritoriu) pentru parcare și altele	-

- 1.2. Locatorul transmite iar Locatarul recepționează spațiile respective, le amenajează corespunzător, desfășoară activitatea nominalizată, plătește chiria, desfășoară activitatea în corespundere cu destinația și regimul de funcționare.
- 1.3. Spațiile vor fi transmise Locatarului conform unui plan de amplasare în CCPD (conform schemei din Anexa nr.1 - parte integrantă a prezentului contract). Spațiile și utilitățile comune din CCPD (scări, coridoare, grupuri sanitare, căi de acces ș.a.), pot fi folosite strict corespunzător destinației sale și spațiului transmis.

2. Modul de executare a contractului. Condiționarea locațiunii

- 2.1. Locatorul asigură CCPD cu comoditățile necesare: energie electrică cu destinație comuna, acces la teritoriul adiacent, almințere cu apă și canalizare.
- 2.2. Locatarul amenajează spațiul său conform normelor de funcționare a activității sale, respectând normele sanitare și ante incendiere, Locatorul poate da indicații privind necesitatea ajustărilor respective.
- 2.3. Locatarul respectă dreptul de vecinătate și alte drepturi ale locatarilor terți, principiile concurenței loiale, regulile de comercializare, servicii, drepturile consumatorilor și alte obligații ale agentului economic, menține curățenia la locul său și în vecinătatea nemijlocită a spațiului său.
- 2.4. Activitatea Locatarului este desfășurată conform actelor impuse de legislație, Locatarul fiind obligat a le obține și a le menține valabilitatea pentru toată perioada locațiunii.

3. Cuantumul chiriei și modalitatea de plată

- 3.1. Cuantumul chiriei se stabilește în funcție de Legea Bugetului. Pentru anul 2022 cuantumul chiriei pe care Locatarul va achita Locatarului, se stabilește corespunzător și include taxa pe valoare adăugată:

Nr	spații transmise în locațiune	Preț pentru 1 m2/lei lunar	Suprafață m2	Total lunar/lei
1.	Spații de producere	-		
2.	Spații depozitare	15,00	1130,70	16960,50
3.	Spații administrative/oficii	-		
4.	Spații (pe teritoriu) pentru parcare și altele	-		
Total:			1130,70	16960,50

- 3.2. Pentru anul 2023 cuantumul chiriei se va stabili conform legii bugetului 2023.
- 3.3. Plata chiriei se va efectua în formă avansată lunar, prin transfer la contul Locatarului până în data de 10 a lunii de gestiune. În cazul rezoluțiunii anticipate a prezentului contract, indiferent de condițiile rezoluțiunii, plata chiriei pentru perioada neutilizată nu se supune restituirii.
- 3.4. Cuantumul chiriei poate fi modificat prin acord adițional semnat de Părți, în cazul schimbării prețurilor, tarifulor și nivelul inflației.
- 3.5. Plata pentru serviciile comunale (apa și canalizarea), energia electrică, energie termică, evacuarea apei, deșeurilor și alte servicii internet, telefon și alte asemenea servicii, se achită lunar în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și calculele organizațiilor respective. Plățile menționate nu sînt incluse în cuantumul chiriei și se achită separat în termen de 10 zile din momentul prezentării conturilor respective de plată sau facturii fiscale. Plățile respective pot fi incluse în facturile fiscale eliberate pentru plata locațiunii.
- 3.6. Se stabilește plata de compensare a următoarelor cheltuieli de întreținere a imobilului, rețelelor și teritoriului:
(lei MDL)

	Costul unitar cu TVA	Unitatea de masura	Suma compensării
Întreținerea rețelelor electrice (iluminarea teritoriului, holurilor, reparație, pierderi)	0.50	Pentru un kw folosit	Facturarea conform energiei folosite
Întreținerea rețelelor apă canalizare	3.50	Pentru un M3 folosit	Facturarea conform comunalelor folosite
Evacuare deseuri menajere, teren adiacent	260		Lunar stabila
Compensarea serviciilor de paza	220		Lunar stabila

- 3.7 Se stabilește plata unică de garanție în suma lunară a locațiunii care se achită în timp de 10 zile din momentul semnării prezentului contract.
- 3.8 Facturile fiscale se emit de Locatar până la data de 10 a lunii următoare. Locatarul se obligă să le ridice personal de la sediul Locatarului sau le recepționează prin intermediul serviciilor fiscale digitalizate. În cazul în care Locatarul nu se va prezenta să ridice factura fiscală la data la care plata chiriei devine scadentă, factura va fi opozabilă Locatarului, chiar dacă nu i-a fost comunicată sau nu a fost ridicată de către Locatar.
- 3.9 Neutilizarea bunului închiriat nu constituie temei de neplata a chiriei pentru perioada respectivă.

4 Drepturile și obligațiile părților

În cadrul prezentului contract, Locatarul se obligă:

- 4.0.1 Să pună la dispoziția Locatarului spațiile conform destinației, fără vicii, confirmând transmiterea prin Act de predare-recepționare;
- 4.0.2 Să nu admită imixtiune în activitatea comercială a Locatarului;
Să elibereze factură fiscală pentru plata locațiunii;
- 4.0.3 Să înștiințeze Locatarul despre faptul cunoscut al existenței unor circumstanțe care limitează executarea corespunzătoare a obiectului prezentului contract, precum și modificarea rechizitelor.

În cadrul prezentului contract, Locatarul are următoarele drepturi:

- 4.1.1 Să verifice, cu notificarea prealabilă a Locatarului, modul de utilizare a spațiului și respectarea executării corespunzătoare a obiectului prezentului contract;
- 4.1.2 Să verifice și să solicite menținerea valabilă a tuturor actelor permissive (certIFICATE, avize, autorizații) ale Locatarului.
- 4.1.3 Să atragă pe Locatar în proces, pentru prejudiciul adus terțului din vina Locatarului, precum și să pună pe seama Locatarului cheltuielile suportate din urma compensării unei astfel de reclamații din partea terțului (inclusiv prin acțiune de regres);
- 4.1.4 Să solicite Locatarului compensare pentru prejudiciile aduse imobilului, inclusiv prin îmbunătățirile care nu pot fi înlăturate/separate fără a deteriora proprietatea Locatarului;
- 4.1.5 Să primească plata la scadență pentru perioada de până la semnarea actului de predare-recepționare a spațiului la încetarea locațiunii;
- 4.1.6 Să înștiințeze Locatarul despre necesitatea efectuării plăților prin expedierea mesajelor de pe telefonul mobil.
- 4.1.7 Să rezoluționeze prezentul contract în cazul survenirii următoarei situații:
4.1.7.1 Plata pentru serviciile comunale și pentru locațiune este reținută de către Locatar nejustificat pentru o perioadă de 15 zile peste notificarea prealabilă scrisă expediată de Locatar.
- 4.1.8 Să gajeze liber imobilul său, integral sau parțial, pentru creanțe existente sau viitoare;

- 4.1.9 Să solicite evacuarea completă a Locatarului în cazul încetării locațiunii sau în cazul existenței temeiurilor pentru rezoluțiunea contractului, timp de 30 zile de la înștiințare;
- 4.1.10 Locatorul nu dispune de dreptul la limitarea accesului Locatarului și a angajaților acestuia precum și nu dispune de dreptul la retenția bunurilor Locatarului aflate în spațiul închiriat. Totodată, Locatorul dispune de dreptul să revendice plata pentru depozitarea bunurilor Locatarului, dacă acesta este în întârziere la evacuarea completă a spațiului și preluarea lui prin act.
- 4.1.11 Locatorul, în caz de necesitate a utilizării în alte destinații și scopuri spațiul acordat în locațiune Locatarului, este în drept să propună în locațiune Locatarului un alt spațiu analogic din cadrul CCPD, la condițiile de plată corespunzătoare cuantumului tarifar suprafeței per metru pătrat.

4.2 **În cadrul prezentului contract, Locatarul este obligat:**

- 4.2.1 Să recepționeze în termen spațiul transmis, semnând Actul de predare-recepționare și Anexe respective în termen de nu mai târziu de 15 zile de la semnarea Contractului.
- 4.2.2 Să examineze spațiul la primire contra viciilor, sub riscul decăderii din dreptul la reclamațiile ulterioare;
- 4.2.3 Să amenajeze spațiul primit în locațiune, conform trăsăturilor specifice activității sale, fără dreptul la compensarea cheltuielilor, inclusiv la necesitate să doteze spațiul primit în locațiune cu utilaj anti-incendiar.
- 4.2.4 Să suporte toate cheltuielile de întreținere (prize, întrerupătoare etc.) care rezultă din folosința spațiului dat în locațiune pe toată durata contractului, precum și să întrețină și eventual să repare instalațiile de iluminare aferente încăperilor închiriate.
- 4.2.5 Să respecte indicațiile Locatarului în cadrul organizării amplasării în CCPD;
- 4.2.6 Să desfășoare activitatea sa în conformitate cu cerințele legislației în vigoare, manifestând o atitudine binevoitoare și amabilă față de vizitatori/consumatori și terți locatari;
- 4.2.7 Să respecte regulile și cerințele de igienă, securitate, sanitare, epidemiologice, ecologice, precum și dreptul de vecinătate a terților locatari, în cadrul desfășurării activității sale în spațiul recepționat, să respecte destinația spațiului recepționat și clauzelor contractului, să respecte regimul de funcționare, drepturile consumatorului;
- 4.2.8 Să nu blocheze trecerile și spațiile comune, să nu admită acumularea de cutii sau gunoi în aceste locuri, în spațiul său și în vecinătatea nemijlocită, fiind răspunzător pentru situația în spațiul său și adiacent;
- 4.2.9 Să obțină și să mențină valabilitatea actelor permissive, cerute de legislația în vigoare;
- 4.2.10 Să efectueze plățile corespunzătoare (chirie, servicii comunale, compensarea altor plăți) în termen, pentru perioada de până la ultima zi în care a fost semnat Actul de predare-recepționare a spațiului la încetarea locațiunii.
- 4.2.11 La încetarea locațiunii să restituie spațiul închiriat în condițiile în care a fost preluat, și să evacueze toate bunurile sale din acest spațiu;
- 4.2.12 Să înștiințeze Locatorul despre schimbarea rechizitelor sale, datelor de contact, precum și modificarea actelor de constituire în partea componentei asociațiilor sau organului executiv, despre inițierea reorganizării, lichidării, insolvenței sau cesiunii drepturilor/obligațiilor sale terților;
- 4.2.13 Să anunțe imediat Locatorul despre existența circumstanțelor care împiedică executarea corespunzătoare a obiectului prezentului contract;
- 4.2.14 Să nu transmită în sublocațiune spațiul închiriat, fără acordul scris al Locatarului.
- 4.2.15 Să execute alte obligații ce-i revin în cadrul prezentului contract.
- 4.2.16 Să restituie Locatarului spațiile închiriate în decurs de 8 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținându-se cont de uzura normativă produsă pe parcursul închirierii;
- 4.2.17 Locatarul poartă răspundere pentru respectarea regulamentelor respective și cerințelor pe protecția muncii anti-incendiară, regulamentelor ecologice și sanitar epidemiologice;
- 4.2.18 Locatarul la necesitate asigură paza încăperii și menținerea ordinii publice din cont propriu;
- 4.2.19 Locatarul restituie integral cheltuielile suportate de Locator în caz de prejudicii materiale documentate (incendii, inundații etc.) petrecute din vina Locatarului.

4.3 **În cadrul prezentului contract Locatarul are dreptul:**

- 4.3.1 Să ocupe spațiul recepționat, având acces la acesta timp de 1 zi din momentul semnării Actului de predare-recepționare cu Locatorul și să-l amenajeze personal, cu respectarea prevederilor stipulate în prezentul contract;
- 4.3.2 Să primească factura fiscală pentru chirie și factura/contul pentru serviciile comunale/adicionale;
- 4.3.3 Să efectueze reutilizarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor, îmbunătățiri inseparabile cu acordul scris al Locatarului. Locatarul are dreptul la restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii bunurilor închiriate;
- 4.3.4 Locatarul are dreptul de proprietate asupra veniturilor obținute și produselor fabricate cu utilizarea bunurilor închiriate.

5 Răspunderea părților

- 5.1 Părțile se angajează la executarea întocmai a obligațiilor sale reciproce ce le revin din prezentul contract. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a clauzelor prezentului contract, fiecare parte va fi supusă la compensarea prejudiciului cauzat celeilalte părți.
- 5.2 O neexecutare sau executare necorespunzătoare nu va fi considerată astfel, decât din momentul în care partea cointereseată a remis părții vinovate o reclamație scrisă întemeiată, prin care descrie esența încălcării și prevede revendicarea compensației solicitate sau înlăturarea abaterii.
- 5.3 Pentru admiterea reținerii plății (chirie, servicii comunale, etc.) conform prezentului contract, partea vinovată este supusă la plata unei penalități punitive în mărime de 1% din plata reținută pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua recepționării reclamației, fără a limita dreptul la revendicarea dobânzii de întârziere.
- 5.4 În cazul neachitării chiriei în termen prevăzută de prezentul Contract, precum și neachitării plăților pentru serviciilor comunale, se aplică penalități în mărime de 1 (unu) % din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua recepționării reclamației corespunzătoare de la Locatar.
- 5.5 Pentru încălcarea termenului de restituire a bunului închiriat, Locatarul este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 0.1 (zero întreg și unu) % din chiria lunară pentru fiecare zi de întârziere.
- 5.6 Pentru încălcarea termenului de reparare a prejudiciului cauzat de către Locatar, confirmat prin act judecătoresc definitiv, Locatarul este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 1 (unu) % din chiria lunară pentru fiecare zi de încălcare a obligațiilor stabilite.
- 5.7 Locatorul poate solicita rezoluțiunea prezentului contract, dacă după scurgerea unui termen 15 zile de la înștiințarea scrisă a Locatarului, acesta nu se conformează, în cazurile încălcărilor prevederilor contractuale, admise de Locatar și/sau survenirii circumstanțelor sau încălcărilor prevăzute în prezentul contract.
- 5.8 În cazul cauzării de defecțiuni/daune Locatorului, confirmate prin act judecătoresc definitiv, Locatarul va fi înștiințat despre compensarea acestora, fiind obligat să plătească timp de 15 zile.
- 5.9 Toate litigiile și/sau neînțelegerile apărute în legătură cu prezentul contract, care nu pot fi soluționate de către părți pe cale amiabilă, vor fi soluționate în instanța de judecată competentă din Republica Moldova.
- 5.10 Partea care a primit o reclamație este obligată să dea răspuns în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice din data recepționării pretenției.

6 Impediment justificator

- 6.1 Părțile sunt scutite de răspundere în caz de neplată parțială sau integrală a obligațiilor în temeiul prezentului Contract, în cazul în care executarea a devenit imposibilă din cauza unui impediment aflat în afara controlului părților (impediment justificator, forța majoră), care reprezintă circumstanțe extraordinare pe care părțile nu le-ar fi putut prevedea, la încheierea acestui Contract și survenirea cărora este dincolo de controlul rezonabil al părților, inclusiv, dar nu se limitează la calamități naturale, acțiuni militare, acțiune guvernamentală sau inacțiune, adoptarea de acte normative obligatorii pentru părți, greve, etc. În cazul în care imposibilitatea executării ca urmare a impedimentului justificator este temporar, partea este exceptată de la neîndeplinirea obligațiilor contractuale numai pe durata acestor circumstanțe.
- 6.2 În cazul circumstanțelor specificate în clauza 6.1, partea interesată trebuie să notifice în scris cealaltă parte în termen de 2 (două) zile lucrătoare. Notificarea trebuie să conțină informații despre natura împrejurărilor, impactul acestora asupra îndeplinirii prezentului Contract, precum și durata preconizată a acestor circumstanțe.
- 6.3 În cazul în care o parte nu transmite notificarea prevăzută la punctul 6.2, ea este obligată să despăgubească cealaltă parte pentru prejudiciile suferite în legătură cu aceasta.
- 6.4 La cererea celeilalte părți, partea care se referă la un impediment justificator trebuie să prezinte, într-un termen rezonabil, documente care să confirme circumstanțele de impediment justificator.
- 6.5 Dacă efectele circumstanțelor extraordinare durează mai mult de 2 (două) luni, părțile au dreptul de a declara rezoluțiunea prezentului Contract.

7 Termenul de acțiune și modificarea contractului.

- 7.1 Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării și acționează până la **31.12.2023**.
- 7.2 După expirarea termenului indicat în p. 7.01. al prezentului contract, în cazul în care părțile își vor exprima acordul la prelungirea acestuia, mărimea cuantumului chiriei va fi revizuit în conformitate cu prevederile p.3.2. al prezentului contract, fiind semnate acordurile adiționale subsecvente.
- 7.3 Nici una dintre părți nu este în drept să cesioneze drepturile și/sau obligațiile sale, fără acordul scris al celeilalte părți.
- 7.4 Contractul de locațiune poate fi reziliat unilateral din inițiativa Locatorului, dacă Locatarul după notificarea prealabilă scrisă din partea Locatorului, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice nu înlătură următoarele neconformități:
- 7.4.1 Folosirea bunurilor închiriate de către Locatar în alte condiții și scopuri decât cele stipulate în prezentul contract;

- 7.4.2 Transmiterea bunurilor în sublocațiune fără acordul scris a Locatorului;
- 7.4.3 Efectuarea reconstrucțiilor și reutilărilor bunurilor fără acordul scris al Locatorului;
- 7.4.4 În alte cazuri prevăzute de Legea insolvenței 149/2012 și alte acte normative;
- 7.5 Locatarul și Locatorul nu au dreptul de a solicita rezoluțiunea anticipată a prezentului contract, până la expirarea termenului locațiunii.
- 7.6 Modificarea clauzelor contractului de locațiune sau prelungirea acestuia se efectuează cu acordul scris al părților contractante, preîntâmpinând cealaltă parte cu 30 (treizeci) zile calendaristice înainte.
- 7.7 În caz de rezoluțiune anticipată a prezentului contract, părțile sunt obligate să continue îndeplinirea obligațiilor asumate și începute, până la stingerea deplină a acestora.

8 Termenul special de acțiune

- 8.1 Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării și acționează până la data valorificării bunului de către Locator în termenii și condițiile prevăzute de legea insolvenței. Data valorificării bunului se consideră data notificării Locatorului de către Locator despre rezultatele valorificării.
- 8.2 În termen de 30 zile din data notificării, Locatarul urmează să restituie/predea Locatorului bunul primit în locațiune, cu toate accesoriile acestuia. Data notificării, conform art. 22 alin. (4) Cod Civil al Republicii Moldova, se consideră data când notificarea a ajuns la Locatar. Pentru această perioadă, Locatarul va achita chiria lunară, inclusiv serviciile comunale.

9 Condiția de confidențialitate

- 9.1 Pe durata prezentului Contract și după finalizarea acestuia în termen de 5 (cinci) ani, părțile sunt obligate să păstreze confidențialitatea, să protejeze și să nu divulge terților toate informațiile confidențiale referitoare la acest Contract și din conținutul său, precum și informațiile care le-au devenit cunoscute în timpul executării prevederilor prezentului Contract, incluzând, fără a se limita la orice informații confidențiale despre Locator.
- 9.2 Pe durata prezentului acord și după finalizarea acestuia, părțile se angajează să depună toate eforturile pentru a evita divulgarea acestor informații, cu excepția cazurilor în care:
- 9.2.1. Părțile au dat consimțământul direct pentru divulgarea acestor informații;
- 9.2.2. Informațiile au pierdut caracterul confidențial, au devenit disponibile publicului;
- 9.2.3. Informațiile sunt solicitate de autoritățile competente ale statului, în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

10 Dispoziții finale și tranzitorii

- 10.1 Toate înțelegerile anterioare semnării prezentului contract dintre părți, dar nereflectate în conținutul acestuia, se consideră înlăturate și nu au nici o forță juridică.
- 10.2 Dacă vreo una din clauzele prezentului contract este anulată sau declarată ca neaplicabilă, celelalte clauze rămân pe deplin valabile și obligă în continuare părțile în modul corespunzător.
- 10.3 În partea nereglementată de prezentul contract, părțile se conduc de regulile și procedurile prevăzute de legislația în vigoare a Republicii Moldova.

ÎNTRU CONFIRMAREA CELOR ENUNȚATE MAI SUS, părțile au semnat prezentul contract astăzi, „03” aprilie 2023, prin intermediul reprezentanților săi împuterniciți, indicați mai jos, în două exemplare în limba română, ambele având aceeași forță juridică, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATORUL

S.A. "ALIMENTARMAȘ"

în proces de faliment

cod/fiscal 1002600049280

sediul: MD-2044, mun. Chișinău,

str. Meșterul Manole 12

BC EuroCreditBank S.A

Codul băncii: ECBMMD2X

Contul bancar (IBAN)

MD02EC00000002294871675

Lichidator Albert PITU



LOCATARUL

"AMELA IMPEX" SRL

cod/fiscal: 1012600030841

sediul: MD-2004, mun. Chișinău

str. Columna 170

BC "MOLDINDCOMBANK" S.A.

Codul băncii: MOEDMD2X336

IBAN: MD15ML000000022515361571MDL

Director Svetlana BRAD



ACORD ADIȚIONAL Nr.071/23

LA CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE Nr.AM/062/23 din 26 iunie 2023

mun. Chișinău

„28” noiembrie 2023

S.A. "ALIMENTARMAȘ" în proces de faliment, cod/fiscal 1002600049280 denumită în continuare Locator, reprezentată de lichidatorul PUIU ALBERT desemnat în temeiul încheierii Judecătorei Chișinău, sediul Central din 12 iulie 2022, pe de o parte, și **"AMELA IMPEX" S.R.L.**, cod/fiscal:1012600030841, denumită în continuare Locatar, reprezentată de administratorul BRAD SVE-TLANA, care acționează în baza actului de constituire, pe de altă parte, în temeiul pct.7.6 din Contractul de locațiune încheiat între părți, au încheiat prezentul Acord adițional privind următoarele:

În cadrul prezentului contract Locatorul, care este proprietarul Complexului Comercial, Producere și Depozitare - bunul imobil amplasat în Mun. Chișinău, str. Meșterul Manole, 12, ce conține suprafețe de producere, depozitare, comerciale, oficii și teren adiacent (în continuare după text „CCPD”), oferă în incinta acestuia contra plată Locatarului, în posesie și folosință spații pentru organizarea activității antreprenoriale al Locatarului

“AMELA IMPEX” S.R.L., cod/fiscal:1012600030841.

Capitolul 1. “*OBIECTUL CONTRACTULUI*” contractul de locațiune încheiat între părți, se modifică:

Pct.1.1 din contractul de locațiune încheiat între părți, se modifică după cum urmează și anume :

Nr	descriere spații transmise în locațiune	Suprafață m2
1.	Spații de producere	-
2.	Spații depozitare	1130,70
3.	Spații depozitare	-
4.	Spații depozitare	-
5.	Spații administrative/oficii	-

2. Pct. 3.1 din contractul de locațiune încheiat între părți, are următoarele modificări și anume:

Cuantumul chiriei se stabilește în funcție de Legea Bugetului. Pentru anul 2024 cuantumul chiriei pe care Locatarul va achita Locatorului, se stabilește corespunzător și include taxa pe valoare adăugată:

Nr	spații transmise în locațiune	Preț pentru 1 m2/lei lunar (cu TVA)	Suprafață m2	Total lunar/le (cu TVA)
1.	Spații de producere	-	-	-
2.	Spații depozitare	15,00	1130,70	16960,50
3.	Spații depozitare	-	-	-
4.	Spații depozitare	-	-	-
5.	Spații administrative/oficii	-	-	-

Locator _____

Locatar _____

Total:	1130,70	16960,50
--------	---------	----------

Pct. 3.6 Se modifică după cum urmează:

Cheltueli	Costul unitar lei MD cu TVA	Unitatea de masura	Suma compensării
Intretinerea rețelilor electrice (iluminarea teritoriului, holurilor, reparație, pierderi)	Pentru fiecare kW folosit, se adaugă (25% din costul a unui kW)	Pentru un kw folost	Facturarea conform energiei folosite
Intretineea rețelilor de apă și canalizare	10.0	Pentru un M3 folosit	Facturarea conform comunalelor folosite
Evacuare deseuri menajere, teren adiacent	260		Lunar stabila
Compensarea serviciilor de paza	220		Lunar stabila

Pct. 7.1 cu următorul conținut: Prezentul Acord intră în vigoare la data de **01 ianuarie 2024** și acționează până la **31.12.2025**

Pct. 10.3, abzațul doi - va avea următorul conținut:

ÎNTRU CONFIRMAREA CELOR ENUNȚATE MAI SUS, părțile au semnat prezentul Acord astăzi, „28” noiembrie 2023, în două exemplare în limba română, ambele având aceeași forță juridică, câte unul pentru fiecare parte.

- Celelalte prevederi ale Contractului de locațiune încheiat într părți rămân fără modificări
- Prezentul acord adițional este întocmit în două exemplare în limba română, intră în vigoare din momentul semnării și constituie parte integrată a Contractului de locațiune încheiat într părți.

LOCATORUL

S.A. "ALIMENTARMAȘ"
în proces de faliment
 cod/fiscal 1002600049280
 sediul: MD-2044, mun.Chișinău,
 str. Meșterul Manole 12
 BC'EuroCreditBank'S.A
 Codul băncii: ECBMMD2X
 IBAN: MD02EC000000002238871675



LOCATARUL

"AMELA IMPEX" S.R.L.,
 cod/fiscal:1012600030841
 sediul: mun.Chișinău,
 str. Columna 170

