II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract constă în transmiterea de către **Locator**, **Locatarului** în folosință și posesiune temporară, contra unei plăți (*în continuare - Chirie*) a bunului imobil (*bunul imobil*) cu suprafața totală de **2 240,8 m²**, înregistrat cu numărul cadastral 0100508201 și amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. Ion Creangă nr. 6v, format din: **Parter**, cu suprafața de - 670,6 m²; **etajul I**, cu suprafața de - 533,8 m²; **etajul II** cu suprafața de - 541,6 m² și **etajul III**, cu suprafața de- 494,8 m². Totodată, **Locatorul** v-a transmite spre folosință **Locatarului** gratuit de 35 locuri de parcare aferente bunului imobil închiriat, amenajate pe terenul **Locatarului**.

2.2. Bunul imobil, obiect al prezentului Contract de locațiune, aparține **Locatorului** cu drept de proprietate. Transmiterea în locațiune a bunului presupune doar folosirea și posesia temporară și nu presupune transmiterea dreptului de proprietate asupra acestuia.

2.3. Termenul Contractului de locațiune este de **36 (treizeci și șase) luni**, începând cu data de **"01" octombrie 2025** până la **„30" septembrie 2028.**

2.4. Durata contractuală se consideră automat prelungită pentru încă 1 (un) an consecutiv, dacă nici una din părți nu a declarat intenția de încetarea a contractului la survenirea termenului indicat la pct. 2.3. al prezentului Contract. Părțile, vor semna o Anexă la prezentul Contract, cu menținerea celorlalte clauze Contractuale.

2.5. Orice modificări ale Spațiului închiriat, se vor face numai cu acordul prealabil al **Locatorului**, cu suportarea costurilor aferente de către Locatar. **Locatarul** va putea efectua lucrări de amenajare care nu implică potrivit prevederilor legale autorizarea, fără acordul prealabil al **Locatorului**.

2.6. Bunul imobil se transmite în locațiune Locatarului pentru utilizare conform destinației: Oficiu.

III. CUANTUMUL CHIRIEI ȘI PLATA UTILITĂȚILOR

3.1. Pentru perioada valabilității contractului, cuantumul chiriei lunare se stabilește în mărime de **12 Euro/m²**, fără TVA, ceia ce constituie preventiv suma de **26 889,60 Euro pe lună (fără TVA)**. Suma exactă lunară a locațiunii va fi stabilită în urma recepționării bunului prin act de primire-predare, cu reflectarea suprafeței exacte. Plățile pentru utilități nu se includ în cuantumul chiriei, urmând a fi facturate și achitate separat.

3.2. Chiria se achită lunar, în avans, până la data de 10 a lunii în curs. Achitarea Chiriei se va face în lei (MDL) la cursul oficial al Băncii Naţionale a Moldovei la data efectuării transferului.

3.3 Locatarul se obliga, sa efectueze plata pentru chirie la contul indicat.

Beneficiar: **Locator, S.R.L. „Malvicon Plus"**
IBAN: MD38ML0000000225143615 72
Banca: BC"Moldindconbank"S.A. suc."Kiev" IBAN
BIC: MOLDMD2X

FIRMA lui TOPALO ARCADIE

3.4. Plata pentru apă, canalizare, încălzire, evacuarea deşeurilor menajere solide, energie electrică, alte servicii comunale, nu se include în preţul chiriei şi se vor achita de către Locatar în conformitate cu calculele şi tarifele în vigoare, proporţional Spaţiului închiriat, iar pentru serviciile comunale, pentru evidenţa cărora este instalat contor – se efectuează conform tarifelor în vigoare şi datelor contorului.

3.5. Plăţile menţionate la pct. 3.4. din prezentul Contract sunt efectuate de către **Locatar** în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare din data recepţionării facturilor respective de la **Locator**.

3.6. În cazul în care serviciile comunale nu sunt prestate în modul corespunzător şi acest fapt depinde direct de **Locator**, Părţile se vor întruni în vederea găsirii unei soluţii care va lua în calcul interesele ambelor Părţi.

3.7. Părţile contractante au convenit asupra faptului că pe parcursul termenului de locaţiune stabilit la pct. 2.3. din prezentul Contract, la expirarea fiecărui an de locaţiune, în dependenţă de tendinţele şi evoluţiile pieţei imobiliare, preţul chirieiva fi supus procedurii de negociere de cel mult 5%.

3.8. După încheierea prezentului contract, în termen de 7 zile lucrătoare, **Locatarul** va achita **Locatorului** (proprietarului), cu anticipaţie, suma de **26 889,60 Euro (fără TVA)**, cu titlu de avans pentru prima lună de locaţiune şi suma de 53 778 Euro (fără TVA) cu titlu de garanţie financiară. Garanţia financiară va putea fi utilizată de către Locator exclusiv pentru acoperirea eventualelor restanţe la plata chiriei sau a serviciilor comunale datorate de Locatar, ori pentru compensarea prejudiciilor cauzate de către Locatar bunului imobil închiriat.

În cazul în care la încetarea contractului (inclusiv înainte de termen) nu există datorii restante sau prejudicii cauzate de Locatar, garanţia financiară va fi returnată acestuia integral sau, la cererea expresă a Locatarului, va fi compensată cu chiria aferentă ultimelor două luni de locaţiune.**3.9.** Plata pentru locaţiune şi utilităţi se calculează şi se achită până la momentul eliberării efective a Bunului imobil de către **Locatar** şi semnării actului de predare-primire a Bunului imobil de către părţile contractante.

IV. MODUL DE TRANSMITERE A BUNULUI ÎN LOCAŢIUNE

4.1. Transmiterea în locaţiune a Bunului închiriat se efectuează prin intermediul Actului de predare-primire a Bunului închiriat semnat de către ambele părţi.

4.2. În Actul de predare-primire a Bunului închiriat se va indica starea încăperii transmisă în locaţiune. De asemenea, se vor indica bunurile mobile, ce se află în încăpere la momentul predării şi starea lor.

4.3. Bunul închiriat trebuie să fie transmis de către **Locator** şi primit de către **Locatar** în termen de 10 zile calendaristice din momentul semnării prezentului Contract.

4.4. Locatorul oferă Bunul imobil în locaţiune în starea în care se află la acest moment.

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

5.1. Locatorul se obligă:

5.1.1. să transmită bunurile închiriate, inclusiv mobilierul din aceste încăperi, cu întocmirea actului de primire-predare;

5.1.2. să efectueze, în termen de până la **1 decembrie 2025**, lucrările de renovare/amenajare conform cerinţelor **Locatarului** şi necesităţilor specifice activităţii sale, în baza unui proiect aprobat şi semnat de către ambele Părţi, care constau în:

- amenajarea spaţiului de aşteptare exterioară,
- lucrări de amenajare a accesului către zona Parter pentru persoanele cu nevoi speciale şi cărucioare,
- lucrări necesare pentru amenajarea unei zone suplimentare pentru fumat de tip deschis, cu acoperiş
- lucrări de instalare a utilajelor necesare pentru a corespunde normelor şi cerinţelor specifice zonei de deservire a consumatorilor în partea ce ţine de capacitatea HVAC (Heating, Ventilation, and Air Conditioning).
- amenajarea etajului 1, prin lucrări de delimitare interioară în spaţii conform solicitării Locatarului, precum zone de centru de deservire a clienţilor, birouri de serviciu, baie/WC, spaţiu tehnic pentru curăţenie, spaţiu pentru arhivă etc.;
- amenajarea spaţiilor tehnice (WC) la etajul 2 prin efectuarea lucrările necesare pentru renovarea spaţiilor, astfel încât acestea să corespundă standardelor de confort şi igienă.

5.1.3. Până la data de **1 decembrie 2025,** să spele faţada imobilului;

5.1.4. în cazul unor defecte consemnate în actul de predare-primire, **Locatorul** se angajează să facă remedierile în cauză în termen de 15 zile de la data semnalării;

5.1.5. să predea Bunul imobil fără restanţe la plata serviciilor comunale;

5.1.6. să achite toate taxele ce rezultă din dreptul de proprietate asupra Bunului imobil şi a contractului de închiriere şi impozitele ce rezultă din dreptul de proprietate asupra Bunului imobil şi a contractului de închiriere;

5.1.7. să garanteze prestarea serviciilor comunale. **Locatorul** nu va fi răspunzător pentru sistarea serviciilor comunale, dacă acestea se datorează neachitării în termen a facturilor corespunzătoare serviciilor respective şi/sau a accidentelor.

5.1.8. să nu creeze impedimente pentru activitatea **Locatarului**, inclusiv să nu îngrădească liberul acces la Bunul imobil. **Locatorul** va permite **Locatarului** instalarea panourilor, reclame, logo-uri şi alte materiale publicitare interioare sau exterioare pentru promovarea activităţii desfăşurate în spaţiul închiriat, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

5.1.10. Să informeze **Locatarul** despre intenţia înstrăinării bunului, iar potenţialul cumpărător despre existenţa contractului de locaţiune încheiat cu **Locatarul** şi termenul acestuia, iar noul proprietar al bunului va prelua drepturile şi obligaţiile vechiului proprietar (**Locator**) născute prin prezentul contract.

5.1.11. Să asigure, la momentul transmiterii bunului imobil, funcţionarea corespunzătoare a cazangeriei, sistemului de climatizare, aerisire, încălzire, apeduct, energie electrică, sistem antiincendiar, etc.

5.2. Locatorul are dreptul:

5.2.1. de a efectua vizite atât programate, cât şi inopinate, în orele de lucru, în limite rezonabile în prezenţa reprezentantului **Locatarului,** în scopul verificării stării de fapt şi a utilizării conform destinaţiei sale a Bunului pe durata utilizării lui de către **Locatar**. Vizitele **Locatorului** nu trebuie să creeze incomodităţi la desfăşurarea activităţii de către **Locatar,** clienţilor şi angajaţilor **Locatarului**. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului

5.3.11. Locatarul va asigura, din cont propriu, întreţinerea curentă şi utilizarea corespunzătoare a sistemelor funcţionale ale imobilului (cazangerie, climatizare, aerisire, încălzire, apeduct, energie electrică, sistem antiincendiar etc.), în măsura în care întreţinerea acestora rezultă din folosinţa normală şi uzuală a bunului. Reparaţiile capitale, lucrările complexe şi intervenţiile tehnice necesare pentru menţinerea funcţionalităţii generale a acestor sisteme revin în sarcina locatorului.

5.4. Locatarul are dreptul:

5.4.1. să efectueze reutilarea, orice tipuri de modificări şi amenajări ce afectează integritatea bunurilor, **inclusiv a** reparaţiilor minore,.

5.4.2. să transmită obiectul închiriat în sublocaţiune doar cu acordul prealabil scris al Locatorului.

5.4.3. să folosească parcarea aferentă Bunului imobil, în limita numărului de locuri alocate conform prezentului Contract;

5.4.4. Amestecul din partea **Locatorului** în activitatea economică a **Locatarului** nu se admite.

5.4.5. Sub condiţia executării corespunzătoare a obligaţiilor stipulate în contrat, **Locatarul** are prioritate în caz de prelungire a termenului Contractului de locaţiune, vizavi de terţele persoane, dacă acceptă condiţiile Locatorului de locaţiune pentru o nouă perioadă.

VI. MODUL DE RESTITUIRE A ÎNCĂPERII

6.1. Restituirea bunului dat în locaţiune se efectuează în baza Actului de predare -primire a Bunului închiriat semnat de ambele părţi, în care se va indica starea imobilului întors şi a bunurilor mobile.

6.2. Locatarul este obligat să elibereze Bunul închiriat şi să predea bunul **Locatorului** cel târziu în ultima zi a termenului de locaţiune.

6.3. Bunul închiriat (inclusiv bunurile mobile) va fi întors **Locatorului** în baza Actului de predare-primire în aceeaşi stare în care obiectul locaţiunii a fost transmis **Locatarului**, luând în considerare uzura normală a bunului închiriat pe perioada acţiunii prezentului Contract. Toate replanificările interioare efectuate de către Locator pe parcursul locaţiunii, urmează a fi înlăturate din contul şi cu forţele Locatarului.

6.4. În caz de încetare a Contractului înainte de termen, **Locatarul** este obligat să elibereze Bunul închiriat în baza Actului de restituire a Bunului închiriat din momentul încetării Contractului.

VII. RESPONSABILITATEA PĂRŢILOR

7.1. În cazul neexecutării, executării cu întârziere sau executării necorespunzătoare a obligaţiilor asumate prin prezentul contract, Părţile răspund în conformitate cu dispoziţiile legale aplicabile şi sunt obligate să repare integral prejudiciul cauzat celeilalte Părţi.

7.2. Locatarul poartă răspundere materială pentru deteriorarea spaţiilor şi/sau bunurilor/utilajului închiriate sau orice altă reducere a valorii bunului, altă decât uzura normală.

7.3. În caz de neplată a chiriei la termenul stabilit, **Locatorul** poate calcula penalităţi de întârziere în valoare de 0,3% pe zi, din suma restantă, aplicată la suma de plată, de la data scadentă şi până la data achitării integrale a debitului restant. În caz dacă termenul de întârziere va depăşi 30 de zile calendaristice, începând cu ziua 31 mărimea penalităţii de întârziere va constitui 0,5% pe zi din suma restantă.

7.4. Pentru neexecutarea în termen a obligației prevăzute la pct. 5.1.2., **Locatarul** are dreptul de a calcula penalități în valoare de 0,3% pe zi, calculată la valoarea chiriei lunare pentru întreaga suprafață, aplicate de la data scadenței și până la data executării obligației.

7.5. Locatorul va răspunde pentru executarea corespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract, inclusiv, dar fără a se limita la, transmiterea în termen a bunului care face obiectul locațiunii.

7.6. În cazul rezoluțiunii anticipate a prezentului contract din vina Locatarului sau la inițiativa acestuia, anterior termenului minim prevăzut la punctul 8.1.3 din prezentul Contract, Locatarul va datora o penalitate în cuantum echivalent cu trei chirii lunare..

7.7. Plata de către oricare dintre Părți a unor penalități, dobânzi sau despăgubiri nu le exonerează de executarea în continuare a obligațiilor contractuale restante, decât în măsura în care Părțile convin expres contrariul în scris.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Prezentul contract poate înceta în următoarele cazuri:

8.1.1. La expirarea perioadei locațiunii, în cazul în care Părțile nu au convenit în scris prelungirea acesteia;;

8.1.2. Prin acordul expres și scris al părților;

8.1.3. La expirarea a 12 luni de locațiune, contractul poate înceta prin denunțare unilaterală de către **Locatar**, cu respectarea unui termen de preaviz de 60 de zile calendaristice, notificat în scris **Locatorului**. Pe durata termenului de preaviz, **Locatarul** datorează chiria convenită prin contract, precum și de eventualele penalități aferente, conform prevederilor contractuale.

8.1.4. Pentru rezoluțiunea contractului ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale esențiale de către una dintre Părți (neachitarea chiriei, limitarea accesului la bunul imobil, imposibilitatea folosinței bunului imobil, etc.), cu respectarea următoarelor proceduri:

8.1.4.1. Partea lezată va transmite celeilalte Părți o notificare scrisă de preaviz cu precizarea încălcărilor contractuale imputate, a termenului de remediere și a intenției de rezoluțiune a contractului în cazul neconformității.

8.1.4.2. Dacă, în termenele indicate în notificarea de preaviz, partea care a încălcat prevederile contractuale nu își îndeplinește obligațiile restante și nu acoperă toate daunele cauzate prin fapta sa, contractul se consideră rezoluționat de drept, la expirarea unui termen de 30 de zile de la transmiterea notificării.

8.1.4.3. Dacă, în termenele indicate în notificarea de preaviz, partea își îndeplinește integral obligațiile restante și repară toate daunele cauzate prin fapta sa, notificarea de rezoluțiune va rămâne fără efect, iar contractul își va produce în continuare efectele.

8.2. În situația în care Locatarul nu achită sumele datorate conform contractului (chirie, penalități sau alte obligații de plată) în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data scadenței, Locatorul are dreptul de a rezoluționa unilateral prezentul contract, prin simpla notificare scrisă adresată Locatarului.

IX. NOTIFICĂRI

9.1. Toate notificările, înștiințările și orice alte comunicări transmise în temeiul prezentului contract vor fi formulate în scris și vor fi considerate valabil efectuate dacă sunt transmise prin una dintre următoarele modalități: înmânare personală, prin curier sau poștă cu scrisoare

11.2. Orice neînțelegere, dispută, controversă sau pretenție decurgând din sau în legătură cu încheierea, interpretarea, executarea ori încetarea prezentului contract va fi soluționată, într-o primă etapă, pe cale amiabilă prin negocieri directe între Părți, în termen de maximum 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data notificării scrise privind apariția litigiului.

11.3. În situația în care soluționarea amiabilă a litigiului eșuează sau nu conduce la o soluție, litigiul va fi deferit spre soluționare instanțelor judecătorești competente din Republica Moldova, conform normelor de jurisdicție prevăzute de legislația procedurală în vigoare.

XII. DISPOZIȚII FINALE

12.1. Prezentul contract intră în vigoare din data semnării lui de către părți.

12.2. Încetarea anticipată a acțiunii prezentului Contract are ca efect încetarea obligațiilor contractuale ale părților, dar nu eliberează părțile de răspunderea pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, dacă aceasta a avut loc pe parcursul acțiunii prezentului Contract.

12.3. În cazul în care oricare dintre clauzele prezentului contract este declarată nulă, nevalabilă sau inaplicabilă, această nulitate nu va afecta valabilitatea celorlalte dispoziții contractuale, care vor continua să producă efecte depline între Părți.

12.4. Orice modificare, completare a prezentului contract este valabilă numai dacă este realizată în formă scrisă, prin act adițional semnat de ambele Părți, și va produce efecte de la data convenită de Părți sau, în lipsa unei mențiuni exprese, de la data semnării de către ultima Parte.

12.5. Prezentul contract este întocmit în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare Parte, având aceeași forță juridică și unul pentru ASP (departamentul Cadastru). În cazul utilizării semnăturii electronice, contractul semnat digital va avea valoare juridică echivalentă cu cea a unui înscris semnat olograf.