

MODEL
CONTRACT DE LOCAȚIUNE nr. _____

_____ 20 _____

mun. Chișinău

_____, cu numărul de identificare de stat – codul fiscal _____, în persoana _____, **Administrator al societății**, care acționează în baza Statutului, numită în continuare **”Locator”**, pe de o parte și

B.C. „MAIB” S.A., numărul de identificare de stat – codul fiscal 1002600003778, în persoana _____, care acționează în temeiul Hotărârii Comitetului de Conducere al băncii din _____ proces-verbal nr. _____, în calitate de **„Locatar”**, pe de altă parte,

numite în continuare în mod colectiv **„Părți”**, iar în mod individual **„Parte”**, în conformitate cu prevederile art. 1251-1287 din Codul Civil al Republicii Moldova, au convenit să încheie prezentul Contract de locațiune (denumit în continuare „Contract”).

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1. Obiectul prezentului Contract constă în transmiterea de către Locator Locatarului în folosință și posesiune temporară, contra unei plăți (în continuare „Chirie”) a spațiului nelocativ cu suprafață totală de **cca 200.0 m.p.**, amplasat la nivelul parter, cota 0.000 al clădirii, amplasate pe terenul situat în **or. Sîngerei, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. 7401515.244** (în continuare „Spațiu”).
- 1.2. Spațiul dat va fi utilizat pentru amplasarea subunității **Locatarului** în scopul desfășurării activității bancare.
- 1.3. Terenul de pământ aparține **Locatorului** cu drept de proprietate privată, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile 7401515.244.
- 1.4. Transmiterea Spațiului va fi efectuată în baza Actului de predare-primire în locațiune a Spațiului (Anexa nr. 1 la prezentul Contract). **Locatarul** este în drept să efectueze lucrări de amenajare a Spațiului în vederea ajustării lui la parametrii necesari **Locatarului** pentru funcționarea subdiviziunii acestuia.
- 1.5. Caracteristica și planul geometric al Spațiului preconizat pentru transmitere în locațiune sunt detaliate în Anexa nr. 2 la prezentul Contract.

2. TERMENUL CONTRACTULUI

- 2.1. Termenul de locațiune a Spațiului este de **7 (șapte) ani**, începând din data transmiterii Spațiului de către **Locator Locatarului**, prin întocmirea și semnarea de către ambele Părți a Actului de predare-primire în locațiune a Spațiului de către persoanele autorizate.
- 2.2. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării de către Părți.
- 2.3. La expirarea termenului de acțiune a Contractului, acesta se va prelungi automat pe perioade succesive de câte un an, în aceleași condiții, dacă, cu cel puțin 30 de zile până la expirarea termenului lui de acțiune, nici una din Părți nu va prezenta avizul scris de încetare sau de prelungire pe o anumită perioadă a Contractului. Clauza privind prelungirea automată a termenului de acțiune a Contractului este valabilă și aplicabilă pentru fiecare caz de expirare a termenului de acțiune a Contractului, inclusiv a celui anterior prelungit, fără limitare.

3. CHIRIA ȘI MODUL DE EFECTUARE A PLĂȚII

- 3.1. Chiria lunară pentru un metru pătrat constituie **10 (zece) EUR**, inclusiv TVA.

Achitarea Chiriei se va face în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei la data efectuării transferului.

3.2. Calcularea Chiriei va începe din data începerii activității bancare a subdiviziunii Locatarului în Spațiu, care însă în orice caz nu va depăși perioada de 60 zile din data preluării Spațiului, prin semnarea de către Părți a Actului de predare-primire în locațiune a „Spațiului”, perioadă de grație necesară pentru executarea lucrărilor de amenajare a Spațiului în vederea ajustării lui la parametrii necesari Locatarului pentru funcționarea subdiviziunii acestuia.

Dacă la semnarea Actului de predare-primire în locațiune a Spațiului va fi stabilită o altă suprafață a Spațiului, decât cea prevăzută în prezentul Contract, noua suprafață a Spațiului va fi stipulată în Actul de predare-primire în locațiune a Spațiului și va fi utilizată pentru calcularea Chiriei lunare totale, fără a fi necesare careva alte formalități în acest sens.

3.3. Chiria pentru luna în care Părțile au semnat Actul de predare-primire în locațiune a Spațiului, se calculează proporțional perioadei efective de folosință a Spațiului în luna dată și se achită până la sfârșitul lunii respective. Pentru perioada ulterioară, Chiria se achită de către **Locatar** lunar, prin transferul sumelor

prevăzute de Contract, în contul curent al **Locatorului** până la data de 11 a lunii pentru care se efectuează plata.

3.4. Plata pentru apă, canalizare, încălzire, evacuarea deșeurilor menajere solide, energie electrică, alte servicii comunale, se va restitui (compensa) lunar în baza facturilor prezentate de **Locator**. Sumele cheltuielilor respective se stabilesc de către **Locator** în conformitate cu calculele și tarifele în vigoare, proporțional Spațiului, iar pentru serviciile comunale, pentru evidența cărora este instalat contor – se efectuează conform tarifelor în vigoare și datelor contorului.

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

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

3.7. Părțile contractante au convenit asupra faptului că pe parcursul primelor 24 luni de locațiune, prețul chiriei este fixat și nu va fi supus procedurii de negociere.

3.8. Pentru perioada ulterioară primelor 24 luni de locațiune, cu 60 zile înainte de atingerea termenului nominalizat în prezentul punct, Părțile vor putea negocia modificarea cuantumului Chiriei, care însă nu va depăși 10% din cuantumul Chiriei stabilit în punctul 3.1., și doar în cazul în care prețul unui metru pătrat propus corespunde prețului de locațiune pe piața imobiliară.

4. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

4.1. **Locatorul** se obligă:

- a) imediat după primirea de la dezvoltatorul imobiliar a actului de dare în exploatare a bunului imobil, dar nu mai târziu de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la această dată, să prezinte „Locatarului” actele ce confirmă darea în exploatare a bunului imobil în care este amplasat Spațiul;
- b) să confirme prin documente justificative, că acesta este liber de orice grevare la momentul semnării Actului de predare-primire în locațiune a Spațiului;
- c) să asigure și să garanteze **Locatarului** folosința netulburată, exclusivă și personală a Spațiului pe toată perioada locațiunii, cât și protecția **Locatarului** împotriva oricăror cereri sau acțiuni legale ale terților cu privire la Spațiu;
- d) să predea Spațiul în stare bună de folosință, în corespundere cu normele de securitate tehnică, sanitară și ecologice, precum și cu cerințele de securitate anti-incendiară și liber de orice vicii ascunse, precum și să asigure executarea lucrărilor de construcție și montare a rețelelor/sistemelor ingineresti exterioare și interioare ale Spațiului, în conformitate cu prevederile **Cerințelor tehnice minime de organizare și amenajare al „Spațiului”** (în continuare „Cerințe de amenajare”), prevăzute în Anexa nr. 3 la prezentul Contract;
- e) să accepte ca **Locatarul** să facă amenajările interioare necesare în Spațiu în vederea ajustării acestuia la parametrii necesari pentru buna funcționare a subdiviziunii și să obțină toate autorizările necesare în acest scop ca proprietar al Spațiului în cauză, cu excepția lucrărilor menționate în „Cerințele de amenajare” (Anexa nr. 3 la prezentul Contract), care vor fi executate din contul „Locatarului”;
- f) să nu să se implice în activitatea economică a **Locatarului**;
- g) să asigure **Locatarului** toate utilitățile necesare pentru buna funcționare a Spațiului la cerințele **Locatarului** și anume: apă, energie electrică, încălzire, canalizare, evacuarea deșeurilor menajere solide, telefonie, alte servicii comunale. **Locatorul** se obligă să racordeze rețelele necesare la contoare separate, contoarele fiind deservite din contul său pe toată perioada Contractului în termenele stabilite. Dacă furnizarea utilităților se întrerupe din cauza necesității întreținerii și/sau reparării rețelelor respective, **Locatorul** va începe imediat, din contul său repararea respectivelor rețele, astfel încât furnizarea utilităților să fie reluată în cel mai scurt timp posibil;
- h) în termen de cel mult 30 (treizeci) zile lucrătoare de la executarea obligației prevăzute în pct. 4.1. lit. d) și pct. 4.1. lit. g) din prezentul Contract, dar nu mai târziu de 2 (doi) ani din data înregistrării dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral 7401515.244, să predea **Locatarului** „Spațiul”, în scopul efectuării de către **Locatar** a lucrărilor de amenajare în vederea ajustării lui la parametrii necesari **Locatarului** pentru funcționarea subdiviziunii acestuia. În cazul depășirii termenului maxim prevăzut în pct.4.1.h), **Locatorul** va acorda **Locatarului** o perioadă de grație suplimentară celei menționate în pct.3.2, egală cu aceeași perioadă cu care s-a depășit termenul din pct.4.1.h).
- i) să garanteze Locatarului semnarea până la data de 202 a Actului de predare-primire în locațiune a Spațiului;
- j) în caz de necesitate, să efectueze reparația capitală a rețelelor exterioare, fațadei și acoperișului clădirii, care urmează a fi efectuată în cea mai scurtă perioadă posibilă și într-o astfel de manieră încât să aibă un impact cât se poate de redus asupra activității economice a **Locatarului** care se desfășoară în Spațiu;

- k) să asigure **Locatarul** cu energie electrică la puterea de cel puțin **35 kWh** și la parametri de calitate: frecvență, tensiune, corespunzători fiabilității și altor parametri de alimentare cu energie electrică de care beneficiază de la furnizorul de energie electrică, conform standardelor naționale în vigoare, necesari pentru buna funcționare a subdiviziunii **Locatarului**, să restabilească, în cel mai scurt timp posibil, furnizarea energiei electrice **Locatarului**, în cazul în care acesta din urmă a fost afectat de întreruperi neprogramate;
 - l) să prezinte „**Locatarului**” factura fiscală semnată nu mai târziu de data „20” a lunii pentru care se calculează Chiria;
 - m) să nu ofere spații în locațiune sau vânzarea acestora unei altei bănci în sediul menționat mai sus.
- 4.2. Dacă se va dovedi necesar, **Locatorul** va permite **Locatarului** să instaleze echipamente de telecomunicații în interiorul Spațiului, cât și va permite operatorilor serviciilor de telecomunicații desemnați de **Locatar** în baza unei notificări în scris, de a trasa cablurile de comunicații până în interiorul Spațiului, cheltuielile fiind suportate de către **Locatar**.
- 4.3. **Locatorul** este în drept să verifice cum și în ce scopuri este utilizat Spațiul, cu excepția acelor încăperi la care, potrivit specificului activității bancare, terțele persoane nu au acces. În realizarea acestui drept, **Locatorul** poate vizita Spațiul în orele de lucru, cu acordul prealabil în scris al **Locatarului**. În cazul depistării unor încălcări de utilizare a Spațiului, **Locatorul** este în drept să ceară de la **Locatar** înlăturarea lor. În acest caz, reprezentanții Părților se pot întruni în vederea găsirii unei soluții care va lua în calcul interesele ambelor Părți.
- 4.4. „**Locatorul**” va contribui ca „**Locatarul**” să obțină, de la proprietarul bunului imobil sau asociația de coproprietari în condominiu, după caz, permisiunea de a amplasa panouri cu denumirea „**Locatarului**”, orare de lucru, logotipuri, drapele, alte semne comerciale, publicitate pe fațada principală a clădirii, în conformitate cu legislația în vigoare.

5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- 5.1. **Locatarul** se obligă:
- a) să utilizeze Spațiul conform destinației indicate la pct. 1.2. din prezentul Contract, precum și să-l mențină într-o stare bună pe toată perioada Contractului;
 - b) să efectueze plata Chiriei și serviciilor comunale la timp și în cuantumul prevăzut în capitolul 3 din prezentul Contract;
 - c) să întrețină Spațiul în condiții bune și în stare sanitară corespunzătoare, precum și în conformitate cu regulile securității și a tehnicii securității. Să ia măsuri privind protejarea Spațiului împotriva deteriorării, degradării, inundării, incendiului, uzurii înainte de termen, să asigure exploatarea corespunzătoare a acestuia;
 - d) să respecte cerințele securității anti-incendiară în conformitate cu legislația în vigoare.
 - e) să respecte regulile de folosire a energiei electrice;
 - f) să permită accesul reprezentanților **Locatarului** în Spațiu pentru efectuarea controlului privind exploatarea lor tehnică și gospodărească în condițiile stabilite de pct. 4.3. din prezentul Contract;
 - g) să mențină curățenia Spațiului;
 - h) să efectueze replanificarea sau reconstrucția Spațiului și/sau fațadelor doar cu permisiunea în scris a **Locatarului**.
- 5.2. **Locatarul** este în drept:
- a) să amenajeze, echipeze, utilizeze Spațiul, să aducă orice modificare, îmbunătățire a Spațiului, toate echipările și alte lucrări necesare pentru buna funcționare a Spațiului fără consimțământul **Locatarului**, în cazurile când lucrările mai sus enumerate nu țin de reconstrucția Spațiului ce afectează structura de rezistență a clădirii;
 - b) din contul său să efectueze reparația curentă a Spațiului;
 - c) în caz de avariere a rețelelor ingineresti interioare, să solicite de la **Locatar** exercitarea obligațiilor asumate conform prevederilor pct. 4.1., lit. f) din prezentul Contract;
 - d) în cazul nerespectării de către **Locatar** a prevederilor pct. 4.1., lit. f) din prezentul Contract să rețină din Chirie, în conformitate cu prevederile art. 1255, alin. (1) din Codul civil al Republicii Moldova, o sumă proporțională diminuării folosinței Spațiului;
 - e) cu acordul în scris al **Locatarului**, să dea Spațiul sau o parte din el în sublocațiune, totodată, în acest caz răspunderea deplină conform condițiilor Contractului rămâne după **Locatar**. În acest caz, termenul Contractului de sublocațiune nu poate depăși termenul prezentului Contract și răspunderea față de Locatar pentru integritatea, folosința corespunzătoare precum și pentru prejudiciul cauzat Spațiului o poartă **Locatarul**;
 - f) să amplaseze panouri cu denumirea **Locatarului**, orare de lucru, logotipuri, drapele, alte semne comerciale, publicitate pe fațada principală a clădirii în conformitate cu legislația în vigoare;
 - g) să instaleze semne externe în conformitate cu specificările tehnice ale **Locatarului**. **Locatarul** poate instala de asemenea înăuntrul clădirii din cont propriu un bancomat care poate fi accesat din afara clădirii care va necesita instalarea unui semn de lumină perpendicular cu fațada clădirii, ca

un semnal standard pentru clienți pentru un astfel de tip de serviciu și poate instala terminale de plată;

- h) să folosească parcare aferentă Spațiului;
- i) să solicite suplimentar spații în chirie din proprietatea **Locatorului** în cazul disponibilității lor.

5.3. În cazul rezoluțiunii anticipate a prezentului Contract la inițiativa unei Părți sau prin acordul comun al Părților, toate contractele de sublocățiune încheiate de **Locatar** își încetează acțiunea, concomitent cu încetarea acțiunii termenului prezentului Contract.

6. GARANȚII

6.1. „Locatorul” garantează „Locatorului” executarea obligațiilor prevăzute în pct. 4.1. lit. d) și pct. 4.1. lit. g) din prezentul Contract și predarea în folosință a Spațiului în scopul efectuării de către ultimul a lucrărilor de amenajare în vederea ajustării lui la parametrii necesari **până la data de _____ 202_____**.

6.2. **Locatorul va declara și garanta Locatorului că va fi proprietarul unic și legal al Spațiului. De asemenea, Locatorul declară și garantează că Spațiul nu va fi afectat de sarcini/ipotecă/servituți/vicii la data intrării în vigoare a Contractului precum și că nu va exista în viitor vreun litigiu sau acțiune a terțelor persoane referitor la Spațiu.**

6.3. **Locatorul garantează Locatorului pe toată durata Contractului cel puțin următoarele drepturi:**

- a) permisiunea clienților **Locatorului** de a avea acces la terenul aferent Spațiului oricând, conform precizărilor **Locatorului**;
- b) permisiunea clienților **Locatorului** de a avea acces la parcare aferentă Spațiului.

6.4. **Locatorul rămâne garant pe toată durata Contractului pentru eventualele vicii ascunse ale Spațiului, dacă viciile fac Spațiul impropriu folosinței, Locatorul garantează pentru acestea inclusiv în situația în care nu are cunoștință de ele în momentul încheierii Contractului și indiferent dacă viciile existau în acel moment sau provin din cauze ulterioare.**

6.5. **Locatorul va răspunde în conformitate cu capitolul 10 din prezentul Contract pentru pierderea totală/parțială a folosinței și posesiunii Spațiului de către Locatar din momentul manifestării tulburării dreptului de folosință de către un terț, înainte de obținerea unei eventuale hotărâri judecătorești.**

6.6. **Locatorul garantează că pe perioada de acțiune a prezentului Contract nu va solicita modificarea cuantumului Chiriei și rezoluțiunea anticipată a prezentului Contract.**

6.7. **Locatorul declară și garantează că în Spațiul al cărui proprietar este, nu se află substanțe periculoase, contaminatoare sau poluante, substanțe toxice, deșeuri sau materiale infecțioase. De asemenea, declară că pe perioada închirierii, nu va aduce materiale nocive în imobil și va cere același lucru tuturor Locatarilor sau utilizatorilor imobilului.**

6.8. **Locatorul se obligă în perioada închirierii să întrețină suprafețele comune ale imobilului în condiții acceptabile standardelor respective. În acest sens, Locatorul:**

- a) va menține în bună stare de funcționare și va repara componentele structurale ale Spațiului, utilitățile, sistemele de încălzire, ventilație și de aer condiționat, pereții exteriori și acoperișul imobilului dacă va fi cazul.
- b) va asigura neîntrerupt energia electrică, apa caldă/rece, precum și celelalte utilități necesare desfășurării în bune condiții a activității **Locatorului**, în cazul când acest lucru depinde de **Locatar**.

6.9. **Locatorul recunoaște că păstrarea Spațiului în bună stare și în condiții corespunzătoare închirierii este esențială pentru utilizarea Spațiului în condiții optime de către Locatar, astfel încât Locatarul va fi răspunzător pentru orice pagube provocate de nefuncționarea serviciilor de mai sus sau a oricăror altor servicii asigurate de către Locatar.**

7. MODIFICAREA ȘI REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

7.1. Modificarea prevederilor prezentului Contract, rezoluțiunea Contractului, precum și schimbarea cuantumului Chiriei se efectuează doar cu consimțământul în scris al ambelor Părți, perfectate în formă de acorduri adiționale care vor constitui parte integrantă a prezentului Contract.

7.2. Cu derogare de la prevederile pct.7.1. din prezentul Contract, **Locatorul** are dreptul să rezoluționeze în mod unilateral Contractul cu o notificare prealabilă de 30 (treizeci) zile până la data propusei rezoluțiuni. În acest caz, locațiunea va înceta în mod automat (de jure) la data rezoluțiunii, indicată de către **Locatar** în notificarea de rezoluțiune, în baza recepționării de către **Locatar** a notificării de rezoluțiune, cu restituirea Spațiului în baza Actului de predare–primire din locațiune a Spațiului, fără a mai fi necesară îndeplinirea altor formalități ori a unor proceduri judecătorești.

7.3. **În cazul înstrăinării Spațiului unui terț toate drepturile și obligațiile Locatorului ce reies din prezentul Contract trec la noul dobânditor, menținându-se toate clauzele Contractului. În acest caz, toate prevederile și condițiile prezentului Contract rămân în vigoare.**

8. EXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMPTIUNE

8.1. **Locatarul** are dreptul prioritar față de terți la cumpărarea Spațiului specificat la pct. 1.1. din prezentul Contract, sau o parte a lui, în cazul în care Spațiul este scos la vânzare.

8.2. **Locatorul** urmează să informeze în scris neîntârziat **Locatarul** despre intenția sa și condițiile vânzării Spațiului.

8.3. După primirea informației despre intenția de vânzare, dreptul de preemțiune poate fi exercitat de către **Locatar** în termen de 1 (una) lună pe calea informării **Locatorului**. În cazul, în care **Locatarul** nu a folosit dreptul său de preemțiune, iar Spațiul a fost vândut unui terț după expirarea termenului indicat mai sus, cumpărătorul va fi obligat de către **Locator** să respecte prevederile prezentului Contract.

8.4. În caz de vânzare a Spațiului ce constituie obiectul prezentului Contract sau a unei părți din Spațiu, cu încălcarea de către **Locator** a obligațiilor sale conform prevederilor prezentului capitol, **Locatarul** este în drept să conteste valabilitatea oricărei tranzacții de înstrăinare de acest fel și să solicite compensarea eventualelor daune în instanțele de judecată ale Republicii Moldova.

9. RESTITUIREA SPAȚIULUI

9.1. La încetarea prezentului Contract din oricare motive, **Locatarul** se angajează ca, în termen de 30 (treizeci) de zile din data încetării termenului de locațiune sau rezoluțiune anticipate a prezentului Contract, să elibereze Spațiul, în baza Actului de predare–primire din locațiune a Spațiului, în care se vor consemna condițiile în care acesta se afla la momentul semnării actului nominalizat, luând în considerare uzura normală a Spațiului, care s-a produs pe parcursul închirierii sau alte circumstanțe survenite pe durata Contractului .

9.2. La data încetării prezentului Contract din oricare motiv, toate bunurile aduse de către **Locatar** care au dus la îmbunătățirea Spațiului pot intra în proprietatea **Locatorului** dacă acesta va achita **Locatarului** costul acestora la un preț negociabil, în caz contrar **Locatarul** va separa și prelua îmbunătățirile care pot fi separate fără a se deteriora Spațiul.

10. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

10.1. Părțile poartă răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea inadecvată a obligațiilor ce le revin în corespundere cu prezentul Contract și cu legislația Republicii Moldova.

10.2. Partea care nu execută sau execută necorespunzător obligațiile asumate în baza prezentului Contract este ținută să despăgubească cealaltă Parte pentru orice acțiuni, proceduri, pretenții, solicitări, pierderi, costuri, cheltuieli sau prejudicii în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

10.3. **Locatorul** poartă răspundere exclusivă pentru achitarea tuturor impozitelor și taxelor de stat și locale pentru Spațiu, percepute sau care urmează să fie percepute în viitor cu privire la Spațiu.

10.4. În cazul în care nu va achita Chiria în termenul și în cuantumul prevăzut la punctele 3.1. și 3.4. din prezentul Contract, **Locatarul** va achita o penalitate în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la valoarea sumei neachitate.

10.5. În cazul în care **Locatorul** va încălca obligațiile prevăzute de pct. 4.1., lit. a) din prezentul Contract sau va refuza nemotivat semnarea Actului de predare–primire în locațiune a Spațiului, **Locatorul** va achita o penalitate în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la valoarea Chiriei lunare.

10.6. În cazul în care **Locatorul** va încălca termenul de predare a Spațiului prevăzut de prezentul Contract cu mai mult de 10 (zece) zile, **Locatarul** va fi în drept să obțină de la **Locator** toate cheltuielile suportate de către **Locatar** pentru amenajarea Spațiului în vederea ajustării lui la parametrii necesari **Locatarului** pentru funcționarea subdiviziunii acestuia.

10.7. În cazul în care **Locatorul** va încălca prevederile pct. 6.6. a prezentului Contract și va solicita rezoluțiunea Contractului înainte de expirarea termenului stipulat în pct. 2.1. din prezentul Contract sau înainte de semnarea de către Părți a Actului de predare–primire în locațiune a Spațiului, fără a exista încălcarea condițiilor contractuale din partea **Locatarului**, **Locatorul** va achita **Locatarului** valoarea tuturor îmbunătățirilor efectuate în Spațiu, ținându-se cont de valoarea amortizată a acestora, și va achita o penalitate în mărimea Chiriei a Spațiului pentru 90 (nouăzeci) zile.

11. JUSTIFICAREA DATORITĂ UNUI IMPEDIMENT

11.1. Incidența oricărui impediment justificator înlătură răspunderea părții contractante care o invocă în condițiile legii civile.

11.2. Părțile sunt exonerate de răspundere pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor în conformitate cu prevederile prezentului Contract, dacă acest fapt este justificat datorită unui impediment temporar, pe care Părțile nu le-au putut prevedea la data încheierii prezentului Contract, nici să le evite prin măsuri rezonabile, fiind în afara controlului acestora. Părțile se obligă să se informeze reciproc despre impediment și efectele lui asupra capacității de a executa prezentul Contract.

11.3. În cazul prelungirii impedimentului justificator mai mult de 30 (treizeci) de zile sau impedimentul justificator este permanent, Partea a doua are dreptul de a rezolvi prezentul Contract.

12. LEGEA APLICABILĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

12.1. În toate cazurile, care nu sunt direct reglementate de prezentul Contract, Părțile se vor conduce de legislația Republicii Moldova.

12.2. În cazul apariției unui conflict între Părți în procesul executării prezentului Contract, Părțile se obligă timp de 10 (zece) zile să numească reprezentanții responsabili pentru soluționarea litigiilor, care trebuie să recurgă neîntârziat la negocieri, în scopul rezolvării problemei date. Întâlnirea reprezentanților împuterniciți trebuie să aibă loc în termen ce nu va depăși 5 (cinci) zile de la data numirii lor.

12.3. În cazul în care în decurs de 10 (zece) zile din momentul întâlnirii reprezentanților împuterniciți, conflictul nu va fi soluționat, litigiul va fi examinat la nivelul conducătorilor, care trebuie să programeze o întâlnire în conformitate cu orarul acestora, dar să nu depășească 15 (cincisprezece) zile din momentul întâlnirii reprezentanților împuterniciți. Dacă la acest nivel conflictul de asemenea nu va fi soluționat, oricare din Părți este în drept să se adreseze în instanța de judecată. Termenul general de soluționare amiabilă a litigiilor nu trebuie să depășească 30 (treizeci) zile.

12.4. Orice litigiu, care apare din sau în legătură cu prezentul Contract, inclusiv din încheierea, executarea sau încetarea acestuia și care nu a fost soluționat amiabil de Părți, va fi examinat de către instanțele de judecată competente din Republica Moldova.

13. NOTIFICĂRI

13.1. Toate notificările prezentate între Părți, vor fi întocmite în formă scrisă în limba română, livrate sau expediate Părții corespunzătoare la adresa poștală a acesteia, la adresa e-mail indicat mai jos (sau la altă adresă, pe care destinatarul îl indică preventiv celeilalte Părți în formă scrisă):

LOCATORUL:

Adresa: _____

Tel.: _____

LOCATARUL:

Adresa: str. 31 August 1989, 127, mun. Chișinău, MD-2005, Republica Moldova

Tel. (+373 22) 303-512, 068609595

E-mail: octavian.nicolaescu@maib.md, dumitru.bacalim@maib.md, victoria.railean@maib.md

13.2. Cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul Contract, notificările se consideră livrate, dacă au fost expediate destinatarului prin curier Părții-destinatare, în special:

- a) în cazul expedierii prin curier – după semnarea documentului de însoțire de către reprezentantul destinatarului;
- b) în cazul expedierii prin scrisori cu aviz de recepție – după semnarea avizului de recepție de către reprezentantul destinatarului;
- c) în cazul expedierii prin e-mail – după primirea confirmării privind recepționarea mesajului.

14. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND VALABILITATEA CONTRACTULUI

14.1. Părțile declară că reprezentanții lor, care sunt indicați în preambulul prezentului Contract, dispun de toate împuternicirile necesare pentru semnarea prezentului Contract și că manifestarea de voință a lor de a încheia și de a executa prezentul Contract este manifestarea de voință directă a Părților.

14.2. Părțile declară despre lipsa oricăror restricții sau interdicții pentru semnarea sau executarea prezentului Contract, care ar rezulta din dispozițiile actelor de constituire, regulamentelor interne sau altor documente de acest gen sau din dispozițiile altor Contracte sau orice documente juridice.

14.3. Părțile declară despre prezența tuturor condițiilor necesare pentru ca prezentul Contract să fie considerat valabil, inclusiv:

- a) consimțământul de a încheia prezentul Contract provine de la persoane cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat;
- b) manifestarea de voință a fiecărei din Părți pentru a încheia prezentul Contract a fost adusă la cunoștința celeilalte Părți în modul convenit și conținutul manifestării de voință a fiecărei din Părți este clar și cunoscut pentru cealaltă Parte;
- c) obiectul prezentului Contract este legal, se află în circuitul civil și este determinat sau cel puțin determinabil prin specia sa;
- d) clauzele prezentului Contract nu contravin legii, bunelor moravuri și ordinii publice;
- e) prezentul Contract este încheiat în forma cerută de lege.

15. CLAUZA DE CONFIDENȚIALITATE

15.1. Noțiunea de "informație confidențială" include fără limitări orice informație, indiferent de forma acesteia, dar care, în cazul formei scrise sau electronice a fost în mod clar desemnată de oricare din Părți ca fiind confidențială, iar în cazul comunicării orale, este identificată în momentul dezvăluirii ca fiind confidențială sau, care prin natura sa este confidențială, inclusiv informațiile confidențiale dezvăluite deja de oricare dintre Părți celeilalte, înainte de data semnării prezentului Contract.

15.2. Fiecare din Părți se obligă să nu divulge și/sau în alt mod să pună la dispoziția terțelor persoane informația confidențială a celeilalte Părți, obținută în rezultatul colaborării, fără acordul scris al celeilalte Părți.

15.3. Nu se consideră confidențială următoarea informație:

- a) informația este sau a devenit public accesibilă, fără ca aceasta să se datoreze încălcării, din vina sau ca urmare a inacțiunii uneia din Părți, a prevederilor prezentului Contract;
- b) informația, ce se referă la patrimoniul Părților, care a fost divulgată de Părți de sine stătător;
- c) informația, obținută oficial de la terțe persoane, care nu este confidențială și la răspândirea căreia nu sunt stabilite limitări proprii;
- d) informația, care a fost cunoscută Părților anterior începerii procedurii de negociere a prezentului Contract.

15.4. Transmiterea informației confidențiale terțelor persoane, publicarea sau divulgarea ei în alt mod în perioada de valabilitate a prezentului Contract și în decurs de 3 (trei) ani după încetarea acestuia, poate fi efectuată doar cu acordul scris al Părților, cu excepția cazurilor prevăzute expres de legislația Republicii Moldova.

15.5. Informația confidențială se aduce la cunoștința doar acelor colaboratori ai Părților, care nemijlocit participă la executarea prezentului Contract.

15.6. Partea care încalcă clauza de confidențialitate va repara prejudiciile produse celeilalte Părți în conformitate cu dispozițiile legislației Republicii Moldova.

16. INVALIDARE

16.1. În cazul în care o prevedere a prezentului Contract este sau devine, în întregime sau parțial, nulă sau în cazul în care prezentul Contract nu reușește să acopere un anumit aspect, validitatea celorlalte prevederi nu va fi afectată. Părțile vor înlocui prevederea nulă, cu una validă, care să reflecte cel mai bine scopul prevederii devenite nule, prin semnarea unui Acord adițional la prezentul Contract.

17. CLAUZE FINALE

17.1. În caz de reorganizare, schimbare a adresei, numerelor de telefoane, locului livrării notificărilor și a altor date indicate în prezentul Contract, Partea la care au survenit schimbările indicate este obligată să anunțe despre acestea cealaltă Parte în scris, în decurs de 48 ore din momentul apariției schimbărilor.

17.2. Prezentul Contract și anexele sale sunt indivizibile și constituie un acord unic al Părților, reprezintă voința Părților și înlătură orice alte acorduri/acte verbale sau scrise încheiate anterior între Părți în legătură cu obiectul prezentului Contract.

17.3. Prezentul Contract se întocmește în trei exemplare în limba română, câte un exemplar pentru fiecare Parte, unul pentru I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”. Toate exemplarele au aceeași putere juridică.

17.4. Înregistrarea prezentului Contract este cerută conform legislației și se pune în sarcina „Locatorului”. Prezentul Contract va fi înregistrat la I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” în termen de cel mult 20 (douăzeci) zile de la semnarea Actului de primire-predare a Spațiului.

17.5. Părți componente ale Contractului constituie următoarele anexe:

- Anexa nr.1 – „Actul de predare-primire în locațiune a Spațiului”;
- Anexa nr.2 – “Planul geometric al Spațiului” (elaborarea primară);
- Anexa nr.3 – „Cerințele tehnice minime de organizare și amenajare al Spațiului”.

18. ADRESELE JURIDICE ȘI DATELE PĂRȚILOR

„LOCATORUL”

IDNO-codul fiscal _____
cod TVA _____
IBAN _____
tel.: _____
mail: _____

Administrator al societății

„LOCATARUL”

B.C. „MAIB” S.A.
MD-2012, mun. Chișinău,
str. 31 August 1989, 127
IDNO-codul fiscal 1002600003778
cod TVA 7800047
IBAN _____
BIC AGRNMD2X
tel.(022) 303-512, 068609595

Vicepreședinte al Comitetului de
Conducere al băncii

la Contractul de locațiune nr. _____ din _____ 20_____

ACT
de predare-primire în locațiune a Spațiului

_____ 202_____

mun. Chișinău

În corespundere cu Contractul de locațiune nr. _____ din _____ 20_____, încheiat între **B.C. „MAIB” S.A.** în calitate de „**Locatar**” și _____, în calitate de „**Locator**”, reprezentantul „**Locatorului**” – _____ a predat, iar reprezentantul „**Locatarului**” – _____, **Director al sucursalei Sîngerei a B.C. „MAIB” S.A.**, a primit în folosință și posesiune temporară a spațiului nelocativ cu suprafață totală de _____ m.p., amplasat la nivelul parter, cota 0.000 al bunului imobil viitor, preconizat pentru construire pe terenul situat în **or. Sîngerei**, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. 7401515.244.

Starea tehnică a Spațiului transmis în locațiune este conform descrierii de mai jos:

Conform descrierii de mai sus a Spațiului, Părțile consimt că starea tehnică a Spațiului transmis în locațiune este _____

Indicațiile echipamentelor de măsurare a consumului serviciilor comunale:

Prezentul Act este perfectat în trei exemplare, cu aceeași forță juridică, câte unul pentru fiecare din Părți.

A predat:

„**Locatorul**”

A primit:

„**Locatarul**”
B.C. „MAIB” S.A.

Persoana autorizată

**Director al sucursalei Sîngerei a
B.C. „MAIB” S.A.**

Cerințe tehnice minime de organizare și amenajare a „Spațiului”

În conformitate cu prezentele cerințe tehnice în sarcina „Locatorului” se pune executarea următorului volum de lucrări:

1. **Pardoseli** - executarea întregului complex de lucrări, până la executarea lucrărilor de finisare.
2. **Pereți** – construirea pereților despărțitori, din zidărie, în interiorul „Spațiului”, inclusiv tencuirea și chituirea acestora, conform schiței coordonate cu Locatarul.
3. **Tavane** – executarea întregului complex de lucrări, necesar până la etapa executării lucrărilor de finisare, inclusiv tencuirea și chituirea zonelor de tip deschis, conform schiței coordonate cu Locatarul;
4. **Grupuri sanitare** – organizarea încăperilor, inclusiv instalarea rețelelor interioare de apă și canalizare;
5. **Rețele ingineresti interioare:**
 - 5.1. Electricitate – instalarea dulapului de evidență, dulapului de putere, conform schiței coordonate cu Locatarul – minim 35 kWh;
 - 5.2. Încălzire – instalarea sistemului autonom de încălzire (cazangerie, utilaje și echipamente, rețele de distribuție), conform schiței coordonate cu Locatarul;
 - 5.3. Apă și canalizare – asigurare cu punct de racordare, inclusiv nodul de evidență.
 - 5.4. Ventilare – tot complexul de lucrări „la cheie”, conform schiței coordonate cu Locatarul;
 - 5.5. Telecomunicații – se execută de către / din contul „Locatorului”, cu coordonarea locului de intrare a comunicațiilor în „Spațiu” cu „Locatorul”;
 - 5.6. Securitate - se execută de către / din contul „Locatorului”;
 - 5.7. Asigurarea, cu titlu gratuit, a spațiului pe teren adiacent/în apropierea clădirii pentru instalarea grupului electrogen (generator).

„LOCATORUL”

„LOCATARUL”
B.C. „MAIB” S.A.

Administrator al societății

Vicepreședinte al Comitetului de
Conducere al băncii