



DECIZIE

10.06.2019

5.9

nr. _____

mun. Orhei

Cu privire la transmiterea în locațiune

În conformitate cu art.10, 118-126 ale Codului administrativ al Republicii Moldova nr.116 din 19.07.2018; art.312-316; 1251-1254; 1257-1287 din Codul Civil; art.14(2) lit.d); 77 al Legii nr.436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală; Legii nr.1134 din 02.04.1997 privind societățile pe acțiuni; Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29.03.2008; art.8-13 și 15 al Legii nr.239 din 13.11.2008 privind transparența procesului decizional, examinând demersul dlui Victor PERȚU, director general interimar al Regiei Apă Canal - Orhei SA nr.191-04 din 10.04.2019,

CONSILIUL MUNICIPAL ORHEI DECIDE:

1. Se acceptă transmiterea în locațiune fără drept de privatizare pe termen de 1 (unu) ani, de către Regia Apă Canal - Orhei SA a încăperilor neutilizate, conform anexei nr.1 la prezenta decizie, cu selectarea locatarului prin organizarea de licitație în modul stabilit.
2. Se aprobă modelul contractului de locațiune conform anexei nr.2 la prezenta decizie.
3. Se pune în sarcină dlui Victor PERȚU, director general interimar al Regiei Apă Canal - Orhei SA, să organizeze licitația în conformitate cu prevederile legislației și cu dreptul de a semna cu învingătorii licitației contractele de Locațiune.
4. Prezenta decizie intră în vigoare la data includerii acesteia în Registrul de stat al actelor locale și poate fi atacată în Judecătoria Orhei în termen de 30 zile de la comunicare.
5. Controlul asupra executării prezentei decizii revine viceprimarului municipiului Orhei conform competențelor.

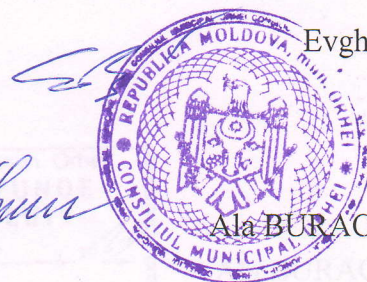
Președintele ședinței

Semnat la data de 14.06.2019

Contrasemnat:

Secretar al

Consiliului municipal Orhei



Evgheni PISOV

Ala BURACOVSKI



Anexă nr.1

la decizia Consiliului municipal Orhei

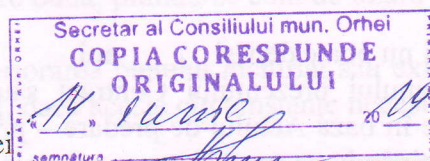
nr. 5.9 din 10.06.19

Lista Locațiilor propuse pentru transmitere în locațiune prin licitație

Nr. d/o	Denumirea LOCATARULUI care deține în prezent încăperea	Denumirea, destinația bunurilor date în locațiune	Adresa	Cod cadastral	Suprafața, m ²
1	SC "Ingineria Apelor"	Prestarea serviciilor	Orhei, 31 August, 67	6401405245	25,99
2	ÎI "Marcel Suvac"	Comercializare a mărfurilor	Orhei, 31 August, 67	6401405245	27,8
3	ÎI "Marcel Suvac"	Depozitarea materialelor	Orhei, 31 August, 67	6401405245	38,0
4	ÎI "Marcel Suvac"	Deservirea și reparația contoarelor de apa	Orhei, str.Unirii, 156 SP nr.2 apa	6401106085	48,0
5	Consiliul raional Orhei (Serviciul Raional de Arhivă)	ARHIVA	Orhei, 31 August, 67	6401405245	154,7 (165m ³)
6	Centrul de Poștă Orhei	Oficiul poștal	Orhei, 31 August, 67	6401405245	30,4
7	Agenția Națională pentru ocuparea Forței de Muncă mun.Orhei	oficiu	Orhei, str.V.Lupu, 24	6401402152	96,1

ex. M.Batrîncea

Secretar al Consiliului municipal Orhei



Ala BURACOVSKI



Anexa nr.2

la Decizia Consiliului municipal Orhei
nr. 5.9 din 10.06.19

CONTRACT DE LOCAȚIUNE nr. __

2019

mun.Orhei

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Regia Apă Canal - Orhei SA, reprezentată de dl PERTU Victor, în calitate de Director General interimar, denumit în continuare „Locator”, pe de o parte, și Întreprinderea/instituția _____, în persoana administratorului/directorului dnl/dna _____ care activează în baza _____, în calitate de „Locatar”, pe de altă parte, au convenit în temeiul capitolului VIII Cod Civil al Republicii Moldova, republicat în Monitorul Oficial nr.66-75 din 01.03.2019, să încheie prezentul Contract de locațiune, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. Obiectul prezentului Contract constituie transmiterea, de către Locator, în posesie și folosință temporară cu plată a încăperii ne locative cu suprafața de _____ m² aflată în imobilul cu nr.cadastral _____ situat în mun.Orhei pe strada _____, în scopul utilizării acesteia în calitate de oficiu.
- 2.2. Transmiterea încăperilor în locațiune Locatarului, nu poate servi drept temei pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra acestor bunuri.

III. CUANTUMUL CHIRIEI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

- 3.1 Cuantumul chiriei se stabilește în mărime de _____ lei (_____), conform calculului, prezentat în anexa nr.1, care este parte integrantă a prezentului Contract de locațiune.
- 3.2 Plata pentru serviciile comunale, energia electrică, telefon și internet și altele, nu sunt incluse în cuantumul chiriei și se achită separat lunar în baza facturii fiscale în 10 zile din momentul prezentării facturilor de plată.
- 3.3 Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei.

IV. TERMENUL CONTRACTULUI

- 4.1. Termenul locațiunii nu poate depăși _____ ani.
- 4.2. La expirarea termenului prezentului Contract sau în cazul rezilierii acestuia, Locatarul va transmite încăperile în baza Actului de predare – primire. Încăperile vor fi returnate în starea în care a fost primite, ținându-se cont de uzura normală a acestora.
- 4.3. Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen de 2 (doi) ani.

V. ORDINEA TRASNMITERII ÎNCĂPERILOR

5.1. Încăperea se transmite în locațiune începând cu data de _____ și se restituie la _____.

5.2 Locatorul v-a transmite Locatarului bunul menționat la Capitolul II din prezentul Contract în baza Actului de predare-primire prevăzut în Anexa nr.2.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Locatorul se obligă:

- să transmită Locatarului Încăperea pînă la data de, cu întocmirea actului de primire-predare, care este parte integrantă a Contractului. Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic.
- locatorul va fi ținut să efectueze reparațiile necesare pentru a înlătura prejudiciul adus bunului închiriat de un eveniment în afara controlului locatarului sau al persoanelor cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el.

6.2 Dreptul Locatarului:

- să verifice bunul închiriat, să efectueze lucrări asupra lui și, în cazul imobilului, să-l prezinte eventualilor cumpărători sau locatari, fiind obligat să-și exercite aceste drepturi în mod rezonabil;
- să nu efectueze reparații capitale, dacă legea sau contractul nu vor prevedea altfel;
- Locatorul nu este obligat să efectueze reparațiile necesare doar pentru a înlătura efectele uzurii normale a bunului;

6.3. Locatarul se obligă:

- să folosească bunul potrivit destinației și în conformitate cu clauzele contractului;
- să păstreze și să asigure integritatea bunului;

să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunului;

- să efectueze reparația curentă a bunului. Reparația curentă presupune intervențiile necesare în rezultatul folosinței conform destinației a bunului și care, în mod echitabil, pot fi puse pe seama locatarului, avînd în vedere în special natura bunului, destinația pentru care este folosit și termenul locațiunii.
- Locatarul nu poartă răspundere pentru uzura normală a bunului închiriat dacă acesta a fost folosit potrivit destinației și în conformitate cu clauzele contractului.
- Locatarul are obligația de a acționa într-o manieră care să nu împiedice folosirea normală a bunului de către alți locatari. Locatarul este ținut față de locator și de ceilalți locatari să repare prejudiciul care poate rezulta din neexecutarea acestei obligații fie că a fost produs de el, fie de persoanele cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el.
- Locatarul este ținut să repare prejudiciul suferit de locator prin pierderile survenite la bunul închiriat dacă nu va demonstra că pierderile nu se datorează vinovăției sale sau a persoanelor cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el.
- În cazul în care bunul închiriat este un imobil, locatarul nu răspunde de prejudiciul cauzat prin incendiu dacă nu se va demonstra că el se datorează faptei locatarului sau a persoanelor cărora acesta le-a permis folosința sau accesul la imobil.
- să achite la timp chiria și serviciile comunale;
- să nu subînchirieze bunul închiriat fără consimțămîntul Locatarului,
- să restituie Locatarului bunul închiriat în termen de 3 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținîndu-se cont de uzura normativă, care s-a produs pe parcursul închirierii.
- să informeze locatorul despre deteriorarea bunului închiriat sau existența vreunui pericol, despre orice drept sau pretenție a unui terț, dacă aceste circumstanțe necesită intervenția sau apărarea din partea locatarului;
- Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micșorat valoarea lui ;
- La cererea locatarului, construcțiile neautorizate de el urmează a fi demolate de către locatar sau pe contul lui.

6.4 Dreptul Locatarului:

- să efectueze reparația capitală și să treacă cheltuielile de reparație capitală în contul chiriei după obținerea consimțământului de la Locatar;
 - La expirarea termenului sau la rezoluțiunea locațiunii, locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile, efectuate cu permisiunea locatorului, care pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator.
 - Locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului dacă pot fi separate fără a se deteriora bunul și dacă locatorul refuză să compenseze valoarea lor. În cazul în care îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului nu pot fi separate fără a se deteriora bunul, ele devin proprietate a locatorului.
- 6.5. Amestecul în activitatea Locatarului nu se admite.

VII. EFECTELE SCHIMBĂRII PROPRIETARULUI BUNULUI

- 7.1 Dacă bunul închiriat este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă de drept locatorului în drepturile și obligațiile care decurg din locațiune dacă locațiunea este opozabilă terțului;
- 7.2 Restabilirea dreptului de proprietate, pe motiv de nulitate, rezoluțiune sau pe alt temei conform legii, la locatorul inițial are ca efect restabilirea raporturilor de locațiune. Această regulă nu afectează prestațiile executate înainte de data restabilirii.

VIII. CONDIȚIILE DE MODIFICARE ȘI REZILIERE A CONTRACTULUI

- 8.1. Modificarea clauzelor Contractului de locațiune, prelungirea sau rezilierea lui se efectuează cu acordul părților contractante.
- 8.2. Locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul:
- a) nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului;
 - b) admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire;
 - c) nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată;
 - d) încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului.
 - e) nerespectarea regulilor de exploatare a bunului închiriat, precum și a celor sanitare și anti incendiare;
 - f) efectuarea reconstrucțiilor și reutilărilor bunurilor, fără acordul Locatorului;
- 8.3. Locatarul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii în cazul în care:
- a) și-a pierdut capacitatea de muncă și nu poate folosi bunul închiriat;
 - b) este privat de libertate și nu-și poate executa obligațiile contractuale.
- În cazul rezilierii contractului, partea care invocă rezilierea înștiințează în scris cealaltă parte cu 30 zile înainte de data rezilierii.
- 8.4. Chiria lunară se va modifica de către Locator, prin acord adițional la contract, semnat de ambele părți, în cazul schimbării facturii de bază pentru chirie conform prevederilor legislației în vigoare /Legea bugetului de
- Stat pe anul respectiv / iar Locatarul este obligat să achite chiria lunară.

XI. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

- 9.1 Consecințele nerestituirii la timp a bunului închiriat:
- Dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie.
- 9.2 Limitarea dreptului de a cere chiria ratată
- În cazul în care a rezolvit contractul de locațiune pentru neexecutarea fără justificare a obligațiilor de către locatar, locatorul nu are dreptul de a cere chiria pe care o va rata din cauza încetării

6
înainte de termen a locațiunii. Această regulă nu împiedică locatorul să ceară, conform dispozițiilor privind neexecutarea obligațiilor, repararea prejudiciului cauzat.

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

X. FORȚA MAJORĂ

10. Nici una dintre părți nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, și anume: calamități naturale, incendiu, inundații, stare de război, actele puterii publice, oricare alt eveniment sau împrejurări care face imposibil executarea obligațiilor conform prezentului contract.

10.1 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de trei zile bancare producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.2 Dacă în termen de 10 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice rezilierea prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XI. DISPOZIȚII FINALE

11.1 Litigiile și divergențele care pot apărea la executarea prezentului contract vor fi soluționate, după posibilitate, pe cale amiabilă.

11.2 În cazul imposibilității soluționării litigiilor pe cale amiabilă, acestea vor fi transmise spre soluționare instanțelor de judecată competente.

11.3 În cazul apariției situațiilor nereglementate de prezentul contract, părțile vor acționa în conformitate cu legislația în vigoare.

11.4 Prezentul contract poate fi oricând modificat prin acordul ambelor Părți, cu condiția ca modificarea să fie făcută în scris și semnată de Părți în forma unui act adițional la contract. Din momentul semnării, anexele adiționale devin părți integrante la contract.

11.5. Prezentul contract intră în vigoare în ziua semnării lui și încetează la 31 decembrie 2018.

11.6 Prezentul contract este întocmit și semnat în 2 exemplare originale, ambele în limba română, câte un exemplar pentru fiecare parte, având aceeași putere juridică.

XI. RECHIZITELE BANCARE ȘI ADRESELE JURIDICE ALE PĂRȚILOR

LOCATOR

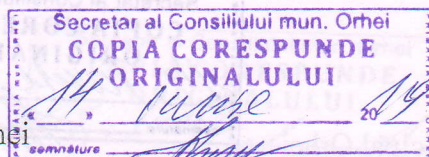
Regia Apă Canal - Orhei SA
Mun.Orhei str.31 August 67
Tel:
c/f
INAN:

Director General interimar
PERTU Victor

LOCATAR

ex. M.Batrincea

Secretar al Consiliului municipal Orhei



Ala BURACOVSKI

Specificația

Determinarea cuantumului al arendei bunurilor

Tarif de bază pentru arenda anuală a 1 m de spațiu	Tb	173.5 lei
Coeficientul de amplasare a încăperii	K ₁	
Coeficientul amenajării tehnice	K ₂	
Coeficientul ramural de utilizarea a încăperii	K ₃	
Coeficientul de piață	K ₄	
Suprafața încăperii	S	

Cuantumul minim al arendei anuale pentru folosirea încăperilor se calculează aplicându-se formula: (conform Legii Bugetului pe anul respectiv)

$$Pai = Tb \times (1 + K1 + K2 + K3) \times K4 \times S$$

Total: an -..... lei

Lunar: - lei

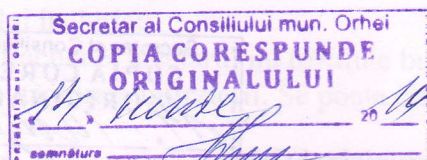
Locator

Locatar

PERTU Victor

ex. M. Batrîncea

Secretar al Consiliului municipal Orhei



Ala BURACOVSKI

la contractul de locațiune nr. _____
din _____ 2018

la contractul de locațiune nr. _____
din _____ 2018

Specificația

A C T

Determinarea valorii de închiriere a imobilului în anul 2018

Valoarea de închiriere pe m² de suprafață utilă de teren

lei 5.572

Coefficientul de amplasare a imobilului

1,0

Subscripția reprezentantă în Locuitorul, Reșea Apă Caldă - Orhei SA
în persoana Director General Imobiliare PERTU Victor și ai Locuitorului

am încheiat prezenta act conform căruia imobilul
2018 Locuitorului a transferat

în Locuitorului a primit în stare corespunzătoare încheierea amplasată pe adresașii Orhei SA

cu suprafața de _____ m²

Suprafața utilă

5

Cheltuielile minime de amenajare a imobilului în anul 2018

Formula (conform Legii Bazei de locațiune pe anul respectiv)

$$P_{ai} = T_b \times (1 + K_1 + K_2 + K_3 + K_4) \times S$$

PLIMIT

PREDAT

LOCATOR lei _____ an stat

LOCATAR

Legea _____ lei

Locuitor

Locuitor

PERTU Victor

