

	Universitatea de Stat din Moldova REGULAMENTUL CU PRIVIRE LA MODUL DE DARE ÎN LOCAȚIUNE A BUNURILOR INSTITUȚIEI PUBLICE UNIVERSITATEA DE STAT DIN MOLDOVA	APROBAT de Senatul USM P.V. N.12, din „25 iunie 2021” Rector, conferențiar, doctor Igor Sarov
---	--	--

1. Dispoziții generale

- 1.1 Prezentul Regulament stabilește modul de dare în locațiune a bunurilor Instituției Publice Universitatea de Stat din Moldova (în continuare – USM) ce pot fi utilizate în alte scopuri decât pentru locuit (în continuare - bunuri), cu excepția terenurilor.
- 1.2 Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a bunurilor Instituției Publice Universitatea de Stat din Moldova este întocmit în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29-03-2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, Codul Educației al RM, art. 106, Carta USM, art.59.
- 1.3 Chiria se stabilește în contractul de locațiune pentru toate bunurile închiriate. Cuantumul chiriei nu poate fi mai mic decât cuantumul minim al chiriei, calculat conform legii bugetului de stat pe anul respectiv.
- 1.4 Veniturile USM obținute de la darea în locațiune a bunurilor sunt mijloace proprii și se utilizează în scopul realizării misiunii stabilite în Carta USM.

2. Modul de transmitere în locațiune a bunurilor USM

- 2.1 Transmiterea bunurilor în locațiune poate avea loc prin organizare de licitații „cu strigare”, desfășurate în modul stabilit de prezentul Regulament sau prin negocieri directe purtate de Comisia de negocieri directe și solicitanții de locațiune.
- 2.2 Comisia de licitație și Comisia de negocieri directe se instituie prin ordinul Rectorului USM, acestea fiind compuse din președintele comisiei, membrii comisiei și secretar. Secretarul comisiei este lipsit de dreptul de vot și asigură documentarea ședințelor Comisiei. În componența comisiilor va fi inclus un reprezentant propus de Consiliul pentru Dezvoltare Strategică Instituțională al USM (în continuare-CDSI).
- 2.3 Ședințele Comisiei de licitație și Comisiei de negocieri directe sunt deliberative dacă la ele participă cel puțin 2/3 din membri săi, iar deciziile ei se adoptă prin vot deschis, cu simpla majoritate de voturi. Deciziile Comisiei de licitație și Comisiei de negocieri directe se consemnează în procese-verbale semnate de toți membrii cu drept de vot prezenți la ședințe și secretar. În cazul în care unul din membrii comisiei absentează motivat, el este înlocuit (fără emiterea unei decizii speciale (ordin) sau dispoziții suplimentare) cu persoana care exercită funcțiile acestuia pentru perioada de absență și, respectiv, exercită funcțiile pe care membrul Comisiei absent le exercită din oficiu. Efectuarea unei asemenea înlocuiri se consemnează în procesul-verbal.

3. Organizarea licitațiilor

- 3.1 Comisia de licitație are următoarele atribuții:
 - a) examinarea dosarelor bunurilor expuse la licitație;
 - b) stabilirea prețului inițial de expunere și a taxei de participare pentru persoanele fizice și juridice, inclusiv străine și apatrizi, a modului și termenelor de achitare;
 - c) înregistrarea participanților la licitație;
 - d) desfășurarea licitației în conformitate cu legislația în vigoare;
 - e) respectarea condițiilor de participare la licitație și garantarea drepturilor participanților;
 - f) desemnarea câștigătorilor licitației;

- g) scoaterea bunurilor de la licitație sau suspendarea licitației;
 - h) perfectarea proceselor-verbale privind rezultatele licitațiilor și a deciziilor Comisiei de licitație.
- 3.2 Cu cel puțin 15 zile înainte de începerea licitației, USM publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și pe site-ul www.usm.md comunicatul informativ privind desfășurarea licitației. Comunicatul va include următoarele informații:
- a) data, ora și locul desfășurării licitației;
 - b) denumirea completă și locul aflării bunurilor;
 - c) prețul de expunere și condițiile de achitare a locațiunii;
 - d) caracteristica bunului (locul amplasării, suprafața, destinația funcțională);
 - e) modul de familiarizare cu bunurile expuse la licitație;
 - f) condițiile de participare la licitație, inclusiv modul și termenele de achitare a locațiunii;
 - g) suma taxei de participare și mărimea acontului pentru fiecare bun expus la licitație;
 - h) conturile de decontare la care se va achita taxa de participare la licitație și acontul;
 - i) termenul-limită de prezentare a cererii și a documentelor necesare pentru participarea la licitația cu strigare;
 - j) alte condiții și informație relevantă, după caz.
- 3.3 Perfectarea setului de documente pentru bunurile expuse la licitație, organizarea procesului de familiarizare a participanților cu aceste bunuri se efectuează de Comisia de licitație.
- 3.4 Setul de documente include:
- a) acordul prealabil al CDSI;
 - b) comunicatul informativ cu privire la desfășurarea licitației, în care se va indica informația generală despre bunurile expuse, amplasarea lor, modalitatea familiarizării potențialilor cumpărători cu bunurile expuse la licitație, prețul inițial de locațiune;
 - c) contractul de locațiune, care se întocmește în baza rezultatelor licitației, conform modelului specificat, și actul de primire-predare, care servesc drept temei pentru transmiterea bunului;
 - d) procesele-verbale și deciziile Comisiei de licitație;
 - e) alte documente, după caz.

4. Condițiile de participare la licitații

- 4.1 La licitație pot participa:
- a) persoane fizice și juridice din Republica Moldova;
 - b) persoane fizice și juridice străine, apatrizi;
 - c) asociații ale persoanelor specificate la lit. a) și b).
- 4.2 La licitație au dreptul să asiste:
- a) participanții care au accesul asigurat prin achitarea taxei de participare;
 - b) membrii CDSI.
- 4.3 Pentru a participa la licitație, solicitanții, după publicarea comunicatului informativ, dar cel târziu cu o zi lucrătoare înainte de începerea licitației, prezintă secretarului Comisiei de licitație:
- cererea, conform modelului din anexa nr.1 la Regulament;
 - documentele care certifică, în modul stabilit, identitatea participantului;
 - actele care confirmă achitarea acontului, la contul indicat și în mărimea prevăzută de prezentul Regulament;
 - dovada achitării taxei de participare la licitație;
 - procura, în cazul participării prin reprezentanți.
- 4.4 Taxa de participare la licitații constituie 600 lei pentru persoane fizice și 1200 lei pentru persoane juridice.
- 4.5 Acontul se depune pe contul indicat în comunicatul informativ, mărimea lui constituind 10% din plata stabilită pentru dreptul de locațiune. În cazul în care participantul intenționează să participe la licitarea mai multor loturi, el achită acontul separat pentru fiecare din ele. Acontul câștigătorului licitației este inclus în prețul locațiunii.
- 4.6 Participanții la licitație au dreptul:
- a) să participe la licitație personal sau prin reprezentanții lor împuterniciți, în modul stabilit;

- b) să ia act de documentele referitoare la bunul expus la licitație;
- c) să examineze, la fața locului, bunul expus la licitație;
- d) să retragă cererea de participare la licitație, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare înainte de data desfășurării licitațiilor, cu restituirea accontului.

5. Modul de desfășurare a licitațiilor

- 5.1 În ziua desfășurării licitației, participanții sunt obligați să se înregistreze la secretarul Comisiei de licitație, cu 15 minute până la începerea licitației.
- 5.2 Licitația este condusă de un licitant, desemnat prin ordinul Rectorului USM sau în bază de contract.
- 5.3 Licitația cu strigare se va desfășura în următoarele condiții:
 - a) înainte de începerea licitației, Comisia va stabili pasul licitării care nu va fi mai mic de 10 la sută din prețul de expunere, dar nu mai mare de 50 la sută;
 - b) pentru începerea licitației, licitantul anunță numărul bunului licitat și descrie, succint, bunul expus la licitație;
 - c) licitantul anunță numerele de înregistrare ale participanților înregistrați pentru licitarea bunului respectiv;
Participantul al cărui număr este rostit de către licitant trebuie să ridice fișa de participant, astfel confirmând participarea sa la licitarea bunului în cauză;
 - d) începutul licitației este considerat momentul din care licitantul anunță prețul de expunere al bunului și pasul licitării. După anunțarea prețului de expunere, licitantul așteaptă propuneri de majorare a lui, în conformitate cu pasul stabilit de Comisie;
 - e) participantul care dorește să propună un preț majorat, ridică fișa de participant și numește prețul nou. Licitantul, indicând participantul care primul a propus un preț majorat, anunță prețul propus și numărul participantului. Dacă după ce licitantul anunță de trei ori prețul și niciunul dintre participanți nu propune un preț mai mare, licitantul, concomitent cu a treia lovitură de ciocan, anunță adjudecarea în favoarea participantului care a propus acest preț. După aceasta, licitarea bunului respectiv se consideră încheiată.
- 5.4 În cazul în care în cadrul licitațiilor se constată încălcări ale procedurii de desfășurare a licitației, Comisia este în drept să suspende licitația în orice moment, până la luarea deciziei privind continuarea ei sau scoaterea la licitație a bunului.
- 5.5 Participantul cărui a s-a adjudecat bunul este obligat:
 - a) să semneze procesul –verbal al rezultatelor licitației;
 - b) să achite prețul locațiunii și să semneze contractul de locațiune;
 - c) în cazul contractelor de locațiune semnate pe o perioadă mai mare de 3 ani să asigure înregistrarea contractului la oficiul cadastral teritorial.
- 5.6 În cazul licitațiilor nule din motiv că nici unul din participanți nu și-a manifestat dorința de a închiria bunul sau bunul a fost scos de la licitație, se întocmește proces-verbal al licitației nule (anexa nr.2 la Regulament).
- 5.7 În cazul licitațiilor nule din motiv că bunul a fost scos de la licitație ca rezultat al acțiunilor neconforme ale participanților, accontul se restituie numai participanților care nu au contribuit prin acțiunile lor la scoaterea de la licitație a bunului respectiv.
În cazul în care adjudecatarul refuză încheierea contractului de locațiune, el pierde dreptul de restituire a accontului.
În cazul licitației nule din motiv că bunul a fost scos de la licitație la decizia Comisiei, participanților li se restituie accontul și taxa de participare.
- 5.8 În cazul înregistrării la licitația cu strigare a unui singur participant, Comisia este în drept să ofere acestuia bunul solicitat la un preț mai mare decât prețul de expunere, dar nu mai mic decât limita unui pas.
- 5.9 Câștigătorul licitației pentru obținerea dreptului de locațiune/arendă, în termen de 15 zile, achită în avans chiria pentru cel puțin 3 luni.
- 5.10 În cazurile de neachitare în termenele stabilite, USM are dreptul să anuleze rezultatele licitației prin emiterea unui ordin, iar copiile acestuia se transmit locatarului. În asemenea cazuri, accontul nu se restituie.

- 5.11 Participanților necâștigători li se restituie acontul în termen de 10 zile de la încheierea licitației.
- 5.12 Comisia de licitație transmite locatarului procesul-verbal al rezultatelor licitației, la care se anexează documentele aferente licitației.
- 5.13 Organizatorii licitațiilor asigură informarea societății civile despre rezultatele licitațiilor.
- 5.14 Organizatorii licitației și membrii Comisiei de licitație nu au dreptul să participe sau să reprezinte participanții la licitația pe care o organizează.
- 5.15 Divergențele apărute în procesul desfășurării licitației se soluționează de către Comisia de licitație înainte de încheierea licitației. Deciziile Comisiei de licitație pot fi contestate în modul stabilit de legislație.
- 5.16 Litigiile apărute în urma licitațiilor se soluționează pe cale amiabilă sau în instanțele judecătorești competente ale Republicii Moldova, conform legislației.

6. Selectarea locatarilor bunurilor și încheierea contractelor

- 6.1 Selectarea locatarilor poate avea loc doar cu acordul prealabil al CDSI. În acord se va indica obiectul (denumirea bunului) locațiunea căruia se acceptă, termenul contractului, suprafața, destinația utilizării, mărimea chiriei anuale și modul de selectare a locatarului.
- 6.2 Pentru obținerea acordului de dare în locațiune, Rectorul va înainta CDSI o adresare scrisă și va aduce la cunoștință MECC, la care se vor anexa următoarele documente:
 - proiectul contractului de locațiune (după caz);
 - calculul cuantumului chiriei;
 - extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice (pentru locatar);
 - alte documente, după caz.
- 6.3 CDSI poate accepta darea bunurilor neutilizate în locațiune prin negocieri directe, atunci când închirierea lor nu a fost solicitată la o licitație, când cheltuielile de organizare a licitațiilor nu sunt justificate (nu sunt acoperite de chiria pe 6 luni), precum și în alte cazuri.
- 6.4 Negocierile directe pentru selectarea locatarilor bunurilor neutilizate ale USM se organizează la propunerea potențialilor locatari prin înaintarea unei solicitări scrise. Comisia de negocieri este în drept să înceapă negocierile directe până la solicitarea acordului de dare în locațiune. În acest caz, la adresarea către CDSI se anexează proiectul contractului de locațiune, clauzele căruia sunt acceptate de solicitantul locațiunii.
- 6.5 Negocierile directe se desfășoară de către Comisia de negocieri. În procesul negocierilor directe comisia negociază cuantumul chiriei și alte clauze ale contractului de locațiune, ținând cont de cuantumul minim al chiriei bunurilor, stabilit în modul prevăzut de legea bugetului de stat pentru anul respectiv, de prețurile existente pe piață, de oferta solicitantului chiriei și de alte condiții.
- 6.6 În cazul acceptării încheierii contractului de locațiune cu solicitantul locațiunii, selectat de USM prin negocieri directe, USM va înregistra contractul respectiv de locațiune într-un registru. Registrul se ține în formă electronică sau pe suport de hârtie.
- 6.7 În cazul acceptării selectării locatarilor prin licitație „cu strigare”, după desfășurarea acesteia, Rectorul USM, în termen de până la 15 zile calendaristice, va prezenta CDSI, pentru aprobare, contractele de locațiune semnate, precum și copia procesului-verbal al comisiei de licitație.
- 6.8 Acordurile adiționale de modificare a contractelor de locațiune pot fi semnate doar după primirea acordului CDSI, care verifică corectitudinea încheierii lor. Semnarea acordurilor de rezoluțiune a contractului de locațiune nu necesită aprobarea CDSI.
- 6.9 În contractele de locațiune trebuie să fie stipulat scopul folosirii bunurilor închiriate. Calculul cuantumului chiriei se anexează la contractul de locațiune și este parte integrantă a acestuia. Contractul de locațiune va conține o clauză potrivit căreia plata pentru energia electrică, termică, apă, canalizare, alte servicii prestate locatarului nu se include în cuantumul chiriei și se achită separat.
- 6.10 În contractele de locațiune a bunurilor trebuie să fie stipulată obligația locatarilor de a achita impozitul pe bunurile imobiliare, aferent imobilelor închiriate, calculat în baza informațiilor USM privind valoarea acestora.

- 6.11 Transmiterea bunurilor locatarului se efectuează prin întocmirea unui act de predare-primire în locațiune, în care se indică locul și data întocmirii actului, bunurile ce se transmit, starea lor, numărul cadastral, costul de intrare, valoarea contabilă, uzura/amortizarea, valoarea reziduală și alte date identificative, numărul și data încheierii contractului de locațiune, conform căruia se efectuează predarea-primirea în locațiune a bunurilor, etc.
- 6.12 După încetarea termenului contractului de locațiune, locatarul este obligat să asigure restituirea bunului/bunurilor, prin întocmirea actului de primire-predare. Dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, USM va calcula plata chiriei pentru toată durata întârzierii. În cazul încetării locațiunii înainte de termenul stabilit în contract, Rectorul USM va anunța CDSI despre acest fapt în termen de 10 zile lucrătoare de la data încetării contractului.
- 6.13 Valoarea inițială a cuantumului chiriei se stabilește de către Comisia de licitație sau Comisia de negocieri directe, ținând cont de propunerile organelor de conducere ale USM, dar nu va fi mai mică decât cuantumul minim al chiriei stabilit conform prevederilor legii bugetului de stat pe anul respectiv.
- 6.14 În cazul în care în locațiune se dau mai multe încăperi cu diferite condiții de amplasare și de amenajare tehnică sau încăperi care vor fi utilizate în diverse scopuri, cuantumul total al chiriei se constituie din suma chiriilor calculate pentru fiecare încăpere sau grup de încăperi.
- 6.15 Coeficientul de piață folosit pentru calcularea cuantumului chiriei nu poate fi mai mic decât cel stabilit prin legea bugetului de stat pe anul respectiv, fiind diferit în dependență de suprafața totală a spațiilor transmise în locațiune.
- 6.16 La expirarea contractului de locațiune, locatarii au dreptul prioritar față de terțe persoane la încheierea contractului pe un nou termen dacă se întrunesc cumulativ următoarele condiții:
- locatarul și-a onorat anterior pe deplin obligațiile contractuale;
 - bunul închiriat se dă în locațiune pe un nou termen;
 - locatarul este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de USM.

7. Dispoziții finale

- 7.1 Prezentul Regulament intră în vigoare din data aprobării lui de Senatul USM.
- 7.2 Regulamentul dat poate fi modificat sau abrogat prin hotărâre a Senatului USM.

**CERERE
de participare la licitație**

mun. Chișinău _____ 202__

Participantul _____
(denumirea completă, adresa juridică)

Certificat de înregistrare nr. _____ din _____ 202__

În persoana reprezentantului său _____

actele de identitate _____ seria _____

numărul _____

care activează conform _____

(documentele care certifică identitatea participantului)

solicit participarea la licitația:

(denumirea completă a bunului, adresa)

Am luat cunoștință de Comunicatul informativ privind desfășurarea licitației, de documentația referitoare la bun și accept condițiile de desfășurare a licitației.

Participantul _____

(semnătura participantului)

Am achitat taxa de participare la licitație în sumă de

_____ (_____) lei

(cu cifre)

(cu litere)

și acontul în sumă de _____ (_____) lei.

(cu cifre)

(cu litere)

Cererea este preluată de Comisia de licitație.

Secretarul _____

(numele, prenumele)

(semnătura)

Participantul este înregistrat în Registrul de evidență a cererilor de participare la licitație cu numărul _____.

PROCES-VERBAL nr. _____
al licitației nule

mun. Chișinău _____ 202__

1. A fost scos la licitație bunul _____
(denumirea completă a bunului expus)

_____ (sediul, subordonarea)

2. Prețul de expunere _____ (_____
(cu cifre) _____)

_____ lei.

(în litere)

3. Licitația se consideră nulă din motivele:

_____ (se indică motivele)

Președintele Comisiei de licitație

_____ (numele, prenumele) _____ (semnătura)

Membrii Comisiei:

_____ (numele, prenumele) _____ (semnătura)

_____ (numele, prenumele) _____ (semnătura)

_____ (numele, prenumele) _____ (semnătura)

_____ (numele, prenumele) _____ (semnătura)

_____ (numele, prenumele) _____ (semnătura)

Licitantul

_____ (numele, prenumele) _____ (semnătura)

L.Ș.

CONTRACT DE LOCAȚIUNE nr. _____

mun. Chișinău

_____, _____ 20__

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Universitatea de Stat din Moldova, reprezentată legal prin Rector dl _____, care activează în baza statutului, în calitate de „Locatar” pe de o parte, și

_____, reprezentată prin _____ dl/dna _____, care activează în baza _____, în calitate de “Locatar”, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul Contract de locațiune, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie transmiterea în posesie și folosință temporară, cu titlu oneros, fără drept de privatizare, a bunului _____ (*denumirea, locul amplasării, suprafața, scopul folosirii*), (planul – schemă al spațiului închiriat este indicat în anexa nr. 1 la prezentul contract) numit în continuare – „Bunul închiriat”, utilat în conformitate cu actul de predare - primire (anexa nr. 2 la prezentul contract).

2.2. Locatarul va utiliza Bunul închiriat exclusiv pentru _____ În perioada valabilității prezentului contract nu poate fi modificată forma sau destinația Bunului închiriat.

III. CHIRIA ȘI MODUL DE ACHITARE

3.1. Cuantumul chiriei pentru Bunul primit în locațiune se stabilește anual, conform Legii bugetului de stat și constituie _____ lei anual și respectiv _____ lei lunar, conform anexei nr. 3 și anexei nr. 4 la prezentul contract.

3.2. Chiria pentru primele trei luni se achită în avans, în termen de 15 zile de la data semnării procesului-verbal privind rezultatele licitației, iar în cazul negocierilor directe, în termen de 5 zile din data semnării contractului.

Chiria lunară se achită în formă de plată anticipată până la data de 10 a lunii premergătoare perioadei de calcul. Calculul chiriei urmează a fi efectuat începând cu data transmiterii Bunului în locațiune prin actul de predare-primire semnat de ambele părți până la data restituirii efective a Bunului închiriat cu semnarea de către părțile contractante a actului de primire-predare.

3.3. Plata pentru serviciile comunale, inclusiv energia electrică, întreținerea rețelelor electrice, energia termică, apă potabilă, canalizare, evacuarea deșeurilor, paza și alte servicii se achită lunar în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și facturile înaintate, conform tarifelor în vigoare. Plățile menționate nu sunt incluse în cuantumul chiriei și se achită separat în termen de 5 zile din momentul facturării.

3.4 Locatarul este în drept să modifice unilateral cuantumul chiriei în cazul modificării prețurilor, tarifelor, plăților sau coeficienților conform Legii bugetului de stat și să efectueze recalcularea chiriei de la 1 ianuarie a anului în curs, iar Locatarul este obligat să accepte modificarea și să achite chiria conform calculelor noi.

3.5. Chiria lunară și alte plăți prevăzute de prezentul contract se consideră achitate în momentul înregistrării sumei corespunzătoare în contul bancar sau în casieria Locatarului.

3.6. În cazul în care sumele achitate de Locatar vor fi insuficiente pentru stingerea integrală a sumelor devenite scadente, inițial va fi stinsă penalitatea de întârziere calculată conform

prevederilor prezentului Contract, sau dobânda de întârziere, alte cheltuieli și, la urmă datoria de bază.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1 Locatarul se obligă:

4.1.1 să transmită Locatarului Bunul închiriat, în termen de 5 zile de la intrarea în vigoare a prezentului Contract, cu întocmirea actului de predare – primire conform anexei nr. 2;

4.1.2. să nu intervină în activitatea economică a Locatarului;

4.1.3. să accepte plata chiriei și altor servicii prevăzute în Contract;

4.1.4. să elibereze Locatarului facturile de plată.

4.2. Locatarul are dreptul să efectueze periodic controlul utilizării Bunului transmis în locațiune. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului Contract el poate obliga Locatarul să înlăture încălcările comise.

4.3. Locatarul se obligă:

4.3.1. să achite chiria lunară și alte plăți în termenele și condițiile stabilite de prezentul contract;

4.3.2. să folosească Bunul închiriat, conform destinației indicate în Contract și să-l mențină într-o stare tehnică bună;

4.3.3. să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a Bunului închiriat;

4.3.4. să repare prejudiciul cauzat Locatarului prin deteriorarea, distrugerea sau diminuarea costului Bunului închiriat în termen de până la 10 zile calendaristice din ziua survenirii acestuia;

4.3.5. să respecte și să asigure respectarea de către persoanele cărora le-a permis folosința Bunului închiriat sau accesul la el (angajații, clienții, vizitatorii, etc.) a normelor tehnice, sanitare, antiincendiar, etc., regulamentelor interne stabilite de Locatar pentru uz general;

4.3.6. să achite impozitul pentru bunurile imobiliare, aferent Bunului închiriat, conform calculului înaintat de locatar;

4.3.7. să efectueze reutilizarea, reconstrucția, reparația capitală a Bunului închiriat numai cu acordul scris al Locatarului;

4.3.8. să nu înainteze pretenții Locatarului privind compensarea valorii îmbunătățirilor Bunului închiriat sau restituirea cheltuielilor efectuate în scopul întreținerii Bunului închiriat, reparației curente sau capitale. Locatarul poate cere restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii Bunurilor închiriate în cazul în care prin acord Locatarul s-a obligat să le compenseze;

4.3.9. să restituie Locatarului Bunul închiriat în termen de 10 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținându-se cont de uzura normativă pe parcursul închirierii;

4.3.10. în cazurile de forță majoră, Locatarul se obligă să ia măsuri urgente pentru lichidarea urmărilor acestora, cu informarea în termen cât mai restrâns a organelor de resort și a Locatarului despre survenirea acestora;

4.3.11. să difuzeze publicitatea exterioară și interioară, să plaseze informații, prin sisteme de comunicare vizuală, ce includ afișe, panouri, standuri, instalații și construcții, situate separat sau pe pereți, uși, geamuri, acoperișuri precum și în interiorul clădirilor doar cu acordul scris al Locatarului și cu condiția obținerii de către Locatar a autorizațiilor necesare, de la organele competente;

4.3.12. să nu intervină în rețelele ingineresti, care sunt amplasate în interiorul sau exteriorul Bunului închiriat, fără permisiunea în scris a Locatarului;

V. CONDIȚII SPECIALE PRIVIND FOLOSIREA BUNULUI ÎNCHIRIAT

5.1. Locatarul acceptă Bunul închiriat în starea lui actuală.

5.2. Locatarul nu este obligat să efectueze reparația capitală a Bunului închiriat.

VI. RESPONSABILITATEA PĂRȚILOR

6.1. În cazul în care Locatarul încalcă termenul de plată a chiriei lunare, sau a altor plăți prevăzute de prezentul Contract, acesta este obligat să plătească în favoarea Locatarului penalitate în mărime de 0,2 % din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere.

6.2. În cazul în care Locatarul nu restituie Bunul închiriat după încetarea raporturilor contractuale dintre Părți, acesta este obligat să plătească în favoarea Locatorului, pe lângă chiria pentru toată durata întârzierii și penalitatea în mărime de 10% din chiria lunară pentru fiecare zi de întârziere.

6.3. În cazul în care Locatarul încalcă termenul de reparare a prejudiciului cauzat stabilit în pct. 4.3.4. al prezentului Contract, acesta este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 10 % din chiria lunară pentru fiecare zi de întârziere.

6.4. Locatarul este obligat să repare prejudiciul cauzat bunurilor Locatorului, altele decât Bunul închiriat, de către persoanele cărora le-a permis folosința Bunului închiriat sau accesul la el (angajații, clienții, vizitatorii, etc.).

6.5. Locatarul este responsabil pentru obținerea autorizațiilor (sanitare, antiincendiare, etc.) necesare pentru desfășurarea activității acestuia.

6.6. În cazul neachitării chiriei și altor plăți prevăzute de prezentul Contract, în termen de 10 zile de la data expirării termenului de plată, Locatorul este în drept să deconecteze energia electrică, apa potabilă sau alte servicii în spațiile/suprafețele închiriate de Locatar. Deconectarea se va efectua cu un preaviz în scris expediat prin scrisoare recomandată pe adresa Locatarului indicată în Contract. Nerecepționarea avizului de către Locatar, din motive ce nu pot fi imputate Locatorului, nu împiedică Locatorul să efectueze deconectarea energiei electrice, apei potabile sau a altor servicii. Locatorul nu poartă răspundere pentru bunurile deteriorate ale Locatarului și/sau a venitului ratat, soldate ca rezultat al deconectării energiei electrice, apei potabile sau altor servicii, pentru datoriile acumulate.

VII. MODIFICAREA ȘI REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

7.1. Modificarea clauzelor Contractului de locațiune, prelungirea termenului acestuia se efectuează cu acordul părților contractante, fiind valabile doar după aprobarea acestora de către CDSI.

7.2. La expirarea Contractului de locațiune, Locatarul are dreptul prioritar față de terțe persoane la încheierea Contractului pe un nou termen dacă se întrunesc cumulativ următoarele condiții:

- Bunul închiriat se dă în locațiune pe un nou termen;
- Locatarul și-a onorat anterior pe deplin obligațiile contractuale;
- Locatarul este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de Locator.

7.3. Contractul de locațiune poate fi rezolvit la cererea părților în următoarele cazuri:

7.3.1. încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului Contract;

7.3.2. folosirea Bunurilor închiriate de către Locatar în alte condiții și scopuri decât cele stipulate în prezentul Contract;

7.3.3. subînchirierea Bunurilor care constituie obiectul prezentului Contract fără acordul scris al Locatorului;

7.3.4. nerespectarea regulilor de exploatare a Bunurilor închiriate, precum și a celor sanitare și antiincendiare;

7.3.5. efectuarea reconstrucțiilor și reutilărilor Bunurilor fără acordul scris al Locatorului;

7.3.6. amestecul Locatorului în activitatea economică a Locatarului;

7.3.7. încălcarea termenelor de transmitere a Bunurilor către Locatar;

7.3.8. neachitarea chiriei în decursul a o lună din ziua expirării termenului stabilit.

7.4. Locatorul este în drept de a rezolvi Contractul în mod unilateral, notificând Locatarul în prealabil cu 30 de zile până la data rezoluțiunii. Locatorul nu este obligat să compenseze Locatarului eventualul prejudiciu suportat în rezultatul rezoluțiunii Contractului.

7.5. Locatarul este în drept să ceară rezolvirea prezentului Contract nu mai devreme decât peste două luni de la data curgerii termenului locațiunii, cu condiția înștiințării Locatorului cu 30 zile până la data rezoluțiunii.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

8.1. Prezentul Contract se consideră încheiat în ziua semnării lui de către Părți, intră în vigoare la data aprobării acestuia de către Senatul USM, fiind valabil pe o perioadă de _____ de la data semnării lui de către Părți.

8.2. În cazul în care una din prevederile prezentului Contract este considerată nevalidă sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate

celelalte prevederi ale prezentului Contract vor rămâne în deplină vigoare și efect. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este nevalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu buna credință, modificarea prezentului Contract, astfel încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

8.3. Toate anexele la prezentul Contract constituie parte integrantă ale acestuia.

8.4. La data intrării în vigoare a prezentului Contract, toate acordurile, corespondența, angajamentele verbale/scrise dintre Părți, date anterior își pierd valabilitatea.

8.5. Toate divergențele apărute pe marginea prezentului Contract, vor fi soluționate de către Părți pe cale amiabilă. În cazul nesoluționării divergențelor pe cale amiabilă, Părțile le vor înainta spre soluționare instanțelor judecătorești naționale, în conformitate cu legislația în vigoare.

8.6. În cazul schimbării adreselor, numerelor de telefon, fax, a altor date indicate în prezentul Contract, în cazul reorganizării persoanei juridice, Părțile sunt obligate să se înștiințeze reciproc, în scris, în decurs de 7 zile calendaristice de la momentul intervenirii schimbărilor.

8.7. Înștiințările și/sau comunicările între Părțile contractante transmise prin intermediul scrisorilor recomandate cu aviz de recepție distribuite de Î.S. „Poșta Moldovei”, se consideră a fi recepționate în momentul însemnării primirii acestora de către destinatar, sau returnării trimiterii poștale către expeditor cu mențiunea corespunzătoare, efectuată de Î.S. „Poșta Moldovei”.

8.8. În cazul în care înștiințările și/sau comunicările sunt transmise prin intermediul serviciilor faxsimilului, acestea se consideră recepționate în ziua lucrătoare ulterioară zilei în care datează expedierea lor.

8.9. Prezentul Contract este întocmit în 2 exemplare, fiecare având aceeași putere juridică.

8.10. La prezentul contract se anexează:

1. Schema suprafață/încăperea/imobilul închiriat (anexa nr. 1);
2. Actul de predare primire (anexa nr. 2);
3. Calculul pentru locațiune (anexa nr. 3);
4. Coeficienții de calcul a locațiunii (anexa nr. 4);
5. Extrasul din registrul de stat al persoanelor juridice/organizațiilor necomerciale – copie autenticată de Locatar (anexa nr. 5);
6. Împuternicirile persoanei care semnează contractul (în cazul în care contractul va fi semnat de o altă persoană decât administratorul indicat în Extrasul din registrul de stat al persoanelor juridice/organizațiilor necomerciale) (anexa nr. 6)

X. DATELE JURIDICE, POȘTALE ȘI BANCARE ALE PĂRȚILOR:

Locator:

Locatar:

str. _____ (of.) _____
tel. _____, fax _____,
e-mail _____
c/f _____
BC _____ SA
IBAN _____
c/b _____

Rector _____

Administrator _____

L.Ș.

L.Ș.

Anexă nr.1
la contractul nr. _____
din _____

Schema spațiului închiriat

Rector _____
L.Ș.

Administrator _____
L.Ș.

Anexă nr.2
la contractul nr. _____
din _____.____.20__

ACT din _____.____.20__
de predare - primire a Bunului închiriat

În conformitate cu prevederile contractului de locațiune nr. _____ din _____.____.20__, USM transmite, iar _____ primește în posesiune și folosință temporară suprafață/încăperea/imobilul de ____ m², situată în mun. Chișinău, str. A. Mateevici, 60, după cum urmează

Nr.	Bunul	Cantitatea	Calitatea	Numărul cadastral	Costul de intrare	Valoarea contabilă	Uzura/a mortizarea	Valoarea reziduală
1.								
2.								
3.								

Descrierea stării tehnice a încăperii/suprafeței. Încăperea/suprafața este alimentată cu:

1. Energie electrică – (contor/fără contor);
2. Energie termică – (contor/după metraj);
3. Apă și canalizare – (contor/fără contor);
4. Salubritate – conform calculului;
5. Energie electrică ascensor – conform calculului;
6. Deservirea tehnică a ascensorului – conform calculului.

Pentru Locator:
A predat: _____

Pentru Locatar:
A primit: Administrator

A aprobat: Rector USM
