

ДОГОВОР ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА № 3

мун. Кишинэу

"01" июля 2022 года

НАЙМОДАТЕЛЬ: Talmaci Roman, 03.10.1976 г.р., IDNP - 2002088021159, адрес: mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun 97 с одной стороны, и
НАНИМАТЕЛЬ: : «AGROPRIORITET» SRL, в лице директора г-жи Чибук Радики, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодаделец передает, а Наниматель принимает во временное пользование часть помещений, расположенных по адресу: мун. Кишинэу, ул. Александру чел Бун, №97, а именно: оф. № 11, площадью – 9,0 м².

2. ЦЕЛЬ НАЙМА

2.1. Нанимаемое помещение используется Нанимателем под офис.

3. СРОК НАЙМА

3.1. Договор вступает в действие с 01 июля 2022 года. Дата вступления в силу данного договора определяется на основании Акта приема-передачи к договору .

3.2. Срок найма составляет 24 месяцев, с момента подписания настоящего Договора.

3.3. Нанимаемые площади и имущество передаются по Акту приема – передачи (**Приложение1**), который является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.4. Если ни одна из сторон не заявит о намерении расторгнуть настоящий договор, не позднее одного месяца до истечения срока настоящего Договора, то Договор автоматически продлевается сроком на один год.

4. ПЛАТА ЗА НАЙМ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за нанимаемую площадь и имущество устанавливается в размере **8,0 (восемь) Евро за 1 кв.м.** в месяц.

4.2. Оплата, установленная настоящим Договором, может быть пересмотрена по требованию одной из сторон в случаях изменения реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость сданных помещений. Сторона, выступившая инициатором пересмотра оплаты помещений должна предупредить об этом другую сторону в письменной форме, не позднее чем за один месяц. Сторона не согласная с изменением стоимости оплаты за наём, вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. При этом имущество передается и принимается, согласно седьмого раздела.

4.3. Наймодаделец обязан обеспечить Нанимателя возможностью пользования оказываемыми Наймодателю ресурсноснабжающими организациями услугами, в частности : теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение.

Наймодатель осуществляет учет расходов по оказываемым коммунальным услугам и предоставляет Нанимателю расчетные документы, выписанные на дату, определяющую последний день расчетного месяца.

Наниматель компенсирует Наймодателю стоимость потребленных услуг путем перечисления оплаты коммунальных платежей Наймодателю сверх арендной платы.

Доля коммунальных расходов , приходящихся на Нанимателя, определяется расчетным путем как отношение занимаемой арендой площади к общему объему площадей Наймодателя, и составляет в рамках данного соглашения 1,76%.

4.4. Оплата за нанимаемую площадь, в размере **72,00** (семьдесят два) Евро в месяц и

возмещение расходов по оплате коммунальных платежей, понесенных Наймодателем производится в полном объеме авансовыми платежами не позднее 5-го числа, каждого месяца, путем перечисления с расчетного счета **Нанимателя** на расчетный счет **Наймодателя** или другими законными способами, по договоренности сторон, начиная с первого месяца найма. Расчеты осуществляются в молдавских лелях по курсу Национального Банка Молдовы на день оплаты.

4.5. Плата за нанимаемую площадь начисляется с момента подписания обеими сторонами Акта приема-передачи помещений и имущества.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ

5.1. Наниматель обязуется:

1

5.1.1. Использовать нанимаемые помещения по целевому назначению, в соответствии с п.2.1. настоящего Договора.

Предоставлять по требованию соответствующие документы о правомерности осуществления своей деятельности на арендуемой площади.

5.1.2. **Внести на счет Наймодателя обеспечительную сумму (депозит), в размере месячной оплаты, согласно условиям настоящего Договора в течении 10-ти банковских дней с даты подписания настоящего Договора.**

5.1.3. Своевременно производить платежи за нанимаемые помещения.

5.1.4. Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку в нанимаемых помещениях, а также содержать нанимаемый объект в полной исправности и чистоте (с соблюдением санитарных норм).

Перед уходом из здания закрывать форточки и окна.

5.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности в нанимаемых помещениях. **Курение и распитие спиртных напитков в нанимаемых помещениях строго запрещено.**

5.1.6. Соблюдать правила пользования электрооборудованием в нанимаемых помещениях. **При уходе из нанимаемых помещений выключать свет, компьютерную технику и др. электрооборудование.**

5.1.8. Находиться в нанимаемых помещениях разрешается с **8:00 до 21.00 часов.**

5.1.9. Письменно сообщить **Наймодателю**, не позднее чем за один месяц, о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока настоящего Договора, так и при досрочном прекращении его действий и сдать помещения и имущество по акту в исправном состоянии, с учетом естественного износа.

5.1.10. В случае, если **Наймодатель** решает повысить плату за наем, согласно п.4.2. настоящего Договора, **Наниматель** вправе использовать помещения и имущество в течении одного месяца в счет обеспечительной суммы, а по окончании этого срока расторгнуть Договор имущественного найма и требовать возврат оставшейся обеспечительной суммы, за вычетом возможных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.11. **Наниматель** несет полную ответственность за любые повреждения или ущерб, нанесенный движимому и недвижимому имуществу, как по вине **Нанимателя**, так и по вине третьих лиц, имеющих отношение к деятельности **Нанимателя**.

5.1.12. **Наниматель** не вправе осуществлять в нанимаемом помещении изменения, такие как нарушение целостности стен или любые другие усовершенствования, без письменного на то разрешения **Наймодателя**. Все переустройства, произведенные **Нанимателем** с разрешения **Наймодателя**, а также все улучшения и отделка, выполненные в течение срока найма, остаются в собственности **Наймодателя** после окончания срока найма и не являются основанием для выплаты возмещения, если Стороны в письменной форме не договорились иначе.

5.1.13. **Наниматель** не вправе сдавать помещения, как в целом, так и частично в наем третьим лицам без письменного разрешения Наймодателя.

5.2. Наниматель имеет право:

5.2.1. Технически оснащать нанимаемый объект по своему усмотрению, с письменного разрешения **Наймодателя** и за свой счет, учитывая состояние параметров электро-, техно-, теплоснабжения

здания.

5.2.2. Размещать наружную рекламу на фасаде здания Наймодателя в строгом соответствии с техническим состоянием здания и положениями Закона РМ о рекламе и с письменного разрешения **Наймодателя**.

5.2.3. В случае возникновения потребности в телекоммуникационных услугах (телефония, интернет и т.п.) заключить соответствующий договор с оператором связи только с согласия Нанимателя

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ

6.1 Наймодатель имеет право осуществлять контроль за исполнением условий настоящего Договора.

6.2. Наймодатель осуществляет контроль за охранно-пожарной сигнализацией и отвечает за сохранность помещений и имущества **Нанимателя** в нерабочее время, в случае соблюдения условий п. 5.1.7 Договора.

6.3. Наймодатель имеет право не допускать **Нанимателя** в нанимаемые помещения при нарушении последним условий настоящего Договора.

6.4. В течении срока действия настоящего договора **Наймодатель** обеспечивает **Нанимателя** коммунальными услугами: осуществляет подачу электроэнергии для освещения и питания обычного офисного оборудования в нанимаемом помещении, подачу холодной воды, сезонное теплоснабжение, канализацию. При этом **Наймодатель** не несет ответственности за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими коммунальные услуги, либо по иным причинам, не зависящим от **Наймодателя**, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров). В случае отключения **Наймодателем** электро-, тепло-, водоснабжения, канализации с целью проведения ремонтных работ, **Наймодатель** обязан предварительно предупредить об этом **Нанимателя**.

7. ПОРЯДОК ВОЗВРАЩЕНИЯ НАНИМАЕМОГО ОБЪЕКТА

7.1. Возврат нанимаемого объекта **Наймодателю** осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей сторон.

7.2. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к передаче нанимаемого объекта за 2 дня до истечения срока действия настоящего Договора.

7.3. В течение срока, указанного в п.7.2. настоящего Договора, **Наниматель** обязан выехать из нанимаемых помещений и подготовить их к передаче **Наймодателю**.

7.4. Нанимаемый объект должен быть передан **Нанимателем** и принят **Наймодателем** в течении 2-х дней с момента начала работы двусторонней комиссии.

7.5. При передаче нанимаемого объекта составляется Акт приема-передачи, который подписывается членами двусторонней комиссии.

7.6. Нанимаемый объект считается фактически переданным **Наймодателю** с момента подписания Акта приема-передачи.

7.7. Нанимаемый объект должен быть передан **Наймодателю** в том же состоянии, в котором он был сдан в наем, с учетом естественного износа.

7.8. В случае обнаружения членами комиссии существенного ухудшения состояния передаваемых помещений и имущества, по вине **Нанимателя** или третьих лиц, имеющих отношение к его деятельности, **Наниматель** обязан устранить обнаруженные недостатки за свой счет, либо возместить **Наймодателю** расходы по их устранению, согласно предоставленному счету

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Наниматель несет следующую ответственность:

8.1. В случае не своевременной авансовой платы за использование **Нанимателем** помещений и имущества, согласно п.4.4. Настоящего договора, начисляется пеня с **первого числа** месяца, в размере **0,5%** от суммы долга за каждый день просрочки.

8.1.1. В случае, если **Наниматель** не вносит авансовую плату за предыдущий период и за отчетный (текущий) период до **10-го числа** текущего месяца, то размер пени, предусмотренный в п. 8.1. Договора, будет увеличен до **1%** от суммы долга за каждый день просрочки».

8.2. В случае не целевого использования нанимаемого объекта, оформляется акт, согласно которого **Наниматель** оплачивает **Наймодателю** штраф в размере **20%** от общей суммы настоящего Договора за весь период не целевого использования помещений.

8.3. **Наймодатель** вправе удерживать из депозита, указанного в п.5.1.2 настоящего Договора, суммы задолженностей **Нанимателя** по платежам за нанимаемые помещения, пени и иным платежам, предусмотренным настоящим Договором, а также стоимость ущерба, причиненного **Наймодателю**. Любое удержание из депозита должно сопровождаться уведомлением **Нанимателя** о произведенной операции не позднее ближайшего рабочего дня, следующего за днем удержания.

8.4. В случае удержания **Наймодателем** денежных средств из депозита в соответствии с п.8.3. настоящего Договора, **Наниматель** обязан в течении **5(пяти)** банковских дней с момента предъявления письменного уведомления со стороны **Наймодателя** выплатить **Наймодателю** сумму, необходимую для восстановления первоначальной суммы депозита.

8.5. По окончании срока действия настоящего Договора, или в случае досрочного прекращения действия настоящего Договора, **Наймодатель** обязан в течении **10-ти** банковских дней с даты подписания сторонами Акта приема-передачи нанимаемого помещения, возвратить **Нанимателю** сумму полученного депозита, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате **Наймодателю** по настоящему Договору.

9. ОСНОВАНИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

9.1. По договоренности Сторон;

9.2. По инициативе **Наймодателя**:

9.2.1. Если **Наниматель** не вносит плату за использование нанимаемого объекта в течение одного месяца с момента наступления финансовой задолженности перед **Наймодателем**.

9.2.2. Если **Наниматель систематически не выполняет условия настоящего Договора, в том числе указанных в разделе 5** настоящего Договора.

9.3. По инициативе **Нанимателя**, предупредив **Наймодателя** в письменной форме за один месяц. В этом случае, **Наниматель** имеет право использовать нанимаемые помещения в счет обеспечительной суммы внесенной ранее, за вычетом сумм, согласно п.7.8 настоящего Договора, если таковые будут иметь место.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Разногласия, споры, возникающие из или в связи с настоящим Договором, в том числе относительно его заключения, исполнения либо прекращения, Стороны будут решать путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров в течение одного месяца после их возникновения, указанные споры подлежат рассмотрению в судебных инстанциях Республики Молдова в

соответствии с законодательством Республики Молдова и регламентами данных инстанций РМ.

Принятые решения судебными инстанциями Республики Молдова являются окончательными и обязательными, стороны обязуются исполнить его добровольно.

10.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу и вступает в действие с момента его подписания уполномоченными лицами.

10.4. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры, соглашения и протоколы о намерениях, по вопросам, так или иначе касающихся настоящего Договора, если таковые имеются, теряют юридическую силу.

10.5. Все исправления, изменения и дополнения по тексту настоящего Договора имеют юридическую силу только при заключении письменного Соглашения и его подписания представителями сторон в каждом отдельном случае.

11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

НАЙМОДАТЕЛЬ:

TALMACI ROMAN
Mun. Chişinău
str. Alexandru cel Bun 97
IDNP - 2002088021159
IBAN : MD33VI225912206101211017
BC Victoriabank SA
SWIFT VICBMD2XXXX



TALMACI ROMAN

НАНИМАТЕЛЬ:

«AGROPRIORITET» SRL

MD-2012, mun.Chişinău
str.Alexandru cel Bun 97, of. 11
c/f 1016600039772
cont MD78MO2224ASV1252479710004
BC "MOBIASBANCĂ-GROUPE SOCIETE
GENERALE" SA.
BIC MOBBMD22



-жа Чибук Радика

