

Договор имущественного найма № 02/01/20 DA-DZ

02 Января 2020

мун. Страшены

«Diazchim Agro» SRL с/ф 1002600008094, юридический адрес: Республика Молдова, г. Страшены, ул. М. Эминеску 19, именуемое в дальнейшем **Наймодатель**, в лице Администратора **Катанэ З.**, действующий на основании устава, с одной стороны, и

«Diazchim» SRL с/ф 1002600008094, юридический адрес Республика Молдова, г. Стрэшень, ул. Кишиневское шоссе 16, именуемое в дальнейшем **Наниматель**, в лице Администратора **Куку В.**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего договора является временное владение и пользование Нанимателем, в пределах срока найма, за плату, имуществом, которое предоставлено Нанимателем в наем, и которое указывается в п. 1.2. настоящего договора.

1.2. Имущество, предоставляемое по настоящему договору в наем, представляет собой:

1.2.1. Недвижимого имущества площадью **442,80** кв.м. кадастровый номер – **8001106.183.03** расположенное по адресу- рн. Страшены, г. Страшены, Кишиневское шоссе 10А.

1.2.2. Недвижимого имущества площадью **101,90** кв.м. кадастровый номер – **8001106.183.04** расположенное по адресу- рн. Страшены, г. Страшены, Кишиневское шоссе 10А.

1.2.3. Недвижимого имущества площадью **292,70** кв.м. кадастровый номер – **8001106.183.07** расположенное по адресу- рн. Страшены, г. Страшены, Кишиневское шоссе 10А.

1.2.4. Недвижимого имущества площадью **461,50** кв.м. кадастровый номер – **8001106.183.08** расположенное по адресу- рн. Страшены, г. Страшены, Кишиневское шоссе 10А.

1.2.5. Недвижимого имущества площадью **644,10** кв.м. кадастровый номер – **8001106.183.09** расположенное по адресу- рн. Страшены, г. Страшены, Кишиневское шоссе 10А.

1.2.6. Недвижимого имущества площадью **78,10** кв.м. кадастровый номер – **8001106.183.10** расположенное по адресу- рн. Страшены, г. Страшены, Кишиневское шоссе 10А.

2. Принадлежность арендованного объекта и полученных доходов

2.1. Имущество передаваемое в наем принадлежит Наймодателю, право собственности которого, подтверждается соответствующими документами.

2.2. Услуги (работы), произведенные с использованием Имущества, и полученный при этом доход, а так же активы (имущественные права), приобретенные за счет дохода, полученного от использования Имущества, принадлежат Нанимателю.

2.3. Сооружения и пристройки, построенные Нанимателем с разрешения Наймодателя, а так же произведенные улучшения, которые невозможно переместить или отделить от Имущества без причинения ущерба, по истечении срока найма переходят Наймодателю без компенсации.

3. Заявления и гарантии

3.1. Наймодатель заявляет и гарантирует, что:

3.1.1 «Diazchim» SRL, является действительным собственником Имущества и имеет право владения и распоряжения Имуществом;

3.1.2 Наймода́тель не будет предпринимать каких-либо действий (бездействий), которые могли бы привести к нарушению прав Нанимателя по настоящему Договору.

3.2. Наймода́тель гарантирует незамедлительно устранение препятствий и затруднений, которые могут привести к несоблюдению или нарушению настоящего Договора.

4. Порядок передачи арендуемого объекта

4.1. Имущество должно быть передано Наймода́телем и принято Нанимателем в первый день срока найма.

4.2. Передача имущества оформляется посредством подписания Акта приема-передачи (приложение 2), являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. После истечения срока действия настоящего Договора или в случае досрочного его расторжения наниматель возвращает Наймода́телю Имущество с учетом нормального износа, в состоянии, в котором оно было передано.

4.4. Возврат имущества фиксируется Сторонами посредством подписания акта возврата.

5. Наемная плата и порядок расчетов

5.1. Наемная плата за сданные в наем помещения фиксируется в акте приема-передачи наемного имущества доного контракта.

5.2. Наемная плата включает в себя оплату найма и не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

5.3. Оплата налога на землю и недвижимость производится Наймода́телем.

5.4. Оплата найма производится путем перевода денежных средств на расчетный счет Наймода́теля. Все расчеты по настоящему договору производятся в молдавских леях.

5.5. Оплата найма производится не позднее 5-го числа месяца, за который производится оплата.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Наймода́тель в праве:

6.1.1. Осуществлять проверку (осмотр) сохранности и целостности Имущества документально и по месту нахождения Имущества;

6.1.2. Получать наемную плату в размере и порядке, установленном настоящим договором;

6.1.3. Требовать возврата Имущества в надлежащем состоянии по истечении срока найма, или в случае досрочного расторжения Договора;

6.1.4. Требовать досрочного расторжения настоящего договора, предупредив письменно Нанимателя о необходимости освобождения занимаемых площадей не позднее чем за один месяц до наступления срока.

6.2. Наймода́тель обязуется:

6.2.1. Передать Нанимателю имущество в соответствии с условиями и в сроки, установленные настоящим Договором;

6.2.2. Принять имущество по окончании срока найма или в случае досрочного расторжения настоящего Договора;

6.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Нанимателя;

6.2.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Наймода́теля, возместить все расходы по улучшению (реконструкции) нанятого имущества, а так же расходы Нанимателя по текущему или капитальному ремонту имущества, проведенные после даты, заключения настоящего договора.

- 6.2.5. Уплачивать все причитающиеся налоги согласно законодательству как собственник имущества;
- 6.2.6. Незамедлительно и по мере возможности, заблаговременно уведомлять Нанимателя, о любых готовящихся или свершившихся юридических актах и фактах, как обременяющих права собственности Наймодателя на имущество (включая, но не ограничиваясь арестом, ипотекой и другими юридическими актами), так и влекущих за собой переход права собственности на имущество в целом или в части (включая, но не ограничиваясь всеми видами добровольного или принудительного отчуждения и/или правопреемства) и/или угрожающих обременением и/или отчуждением Имущества (включая, но не ограничиваясь всеми видами претензий и/или притязаний со стороны третьих лиц);
- 6.2.7. Исполнять другие обязанности, вытекающие из наемных отношений по Договору.

6.3. Наниматель вправе:

- 6.3.1. Истребовать от Наймодателя имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой предоставления имущества в найм в надлежащем состоянии, либо расторгнуть договор и взыскать убытки, причиненные Нанимателю неисполнением договора, в соответствии с гражданским законодательством, если Наймодатель своевременно не передает Имущество в пользование Нанимателю;
- 6.3.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность;
- 6.3.3. По письменному согласованию с Наймодателем, сдать Имущество или его часть в субнаем;
- 6.3.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Наймодателя требовать возмещения стоимости построенных улучшений Имущества, которые произведены Нанимателем после даты заключения настоящего Договора и которые невозможно, переместить или отделить от Имущества без причинения ущерба имуществу.

6.4. Арендатор обязуется:

- 6.4.1. Перечислять наемную плату в порядке, установленном настоящим Договором и удерживать все соответствующие налоги согласно законодательству;
- 6.4.2. Использовать имущество в соответствии с его назначением;
- 6.4.3. Согласовывать с Наймодателем все случаи предоставления в субнаем имущества;
- 6.4.4. Предоставить Наймодателю возможность осуществлять проверку (осмотр) сохранности и целостности имущества;
- 6.4.5. После прекращения действия настоящего Договора вернуть Наймодателю имущество с учетом нормального износа;
- 6.4.6. Согласовать с Наймодателем и получать письменное разрешение Наймодателя на планируемые строительные работы, связанные с перепланировкой помещений, реконструкцией, капитальным ремонтом, строительством сооружений и пристроек.

7. Ответственность сторон

- 7.1. За нарушение обязательств по настоящему Договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Молдова и настоящим Договором.
- 7.2. Наймодатель вправе начислять пеню в размере 0,2 % за каждый день просрочки платежа, в случае нарушения Нанимателем сроков оплаты найма свыше 5 банковских дней.

8. Досрочное расторжение договора

- 8.1. Наймода́тель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора, в случае, если наниматель:
- 8.1.1. Использует Имущество не в соответствии с настоящим Договором;
 - 8.1.2. Не вносит без уважительных мотивов наемную плату в течении 15 календарных дней, со дня истечения срока уплаты, установленного пунктом 5.5. настоящего Договора.
- 8.2. Наниматель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора, в случае если:
- 8.2.1. Наймода́тель не передает имущество Нанимателю в срок, установленный настоящим договором;
 - 8.2.2. Наймода́тель не выполняет обязательства по настоящему Договору , в том числе обязательства по предоставлению имущества в найм;
 - 8.2.3. Имущество в силу обязательств, за которые Наниматель не несет ответственности, окажется в непригодном для использования в соответствии с назначением состояния;
 - 8.2.4. Наймода́тель нарушает другие обязательства по настоящему Договору.
- 8.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор до истечения срока найма на основании взаимного соглашения.

9. Форс-Мажор

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано вследствие наступления события, или обстоятельств Форс-Мажор (далее «Форс Мажор»)
- 9.2. Форс Мажор означает непредотвратимое событие, наступление которого не контролируется сторонами ,которое может включать , но не ограничивается следующими: пожары, наводнения, землетрясения, другие стихийные бедствия, военные действия, эпидемии, забастовки, акты саботажа или терроризма, бездействия или действия властей, включая изменения в законодательстве, в том числе мораторий Правительства, которые запрещают или препятствуют Сторонам прямо или косвенно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.
- 9.3. Сторона, которая не в состоянии выполнять свои обязательства по настоящему Договору в связи с наступлением Форс Мажора , должна надлежащим образом и в течении 5 дней уведомить другую сторону о наступлении Форс Мажора с приложением к такому уведомлению подтверждения Торгово Промышленной Палаты РМ. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на Форс мажор как на основание, освобождающее ее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.
- 9.4. Обязательства сторон по настоящему договору приостанавливаются на время действия Форс Мажора и его последствий.
- 9.5. В случае, если Форс Мажор продолжается по времени более 6 месяцев с даты получения уведомления о форс мажоре, стороны вправе прекратить действие настоящего Договора.

10. Применимое право и разрешение споров

- 10.1. Во всех случаях, прямо не оговоренных, настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Республики Молдова.
- 10.2. Все споры и разногласия между сторонами, по толкованию и применению положений настоящего договора, а так же другие споры, вытекающие из настоящего договора или каким либо другим образом связанные с настоящим Договором, подлежат разрешению путем конструктивных переговоров.

10.3. В случае, если спор между сторонами не может быть разрешен путем переговоров в течении 30 дней, то он подлежит разрешению в соответствии с законодательством Республики Молдова.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор составлен на русском языке в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.2. Настоящий договор заключается сроком на 5 (пять) лет, вступает в силу с даты его подписания обеими сторонами.

11.3. Настоящий договор заменяет собой все предыдущие устные и письменные переговоры, соглашения, договоренности, протоколы о намерениях и другие документы в отношении найма, в той части, в которой они противоречат предмету настоящего Договора.

11.4. В случае если какое либо положение настоящего договора будет признано в установленном порядке недействительным, то это не влечет недействительности других положений настоящего Договора или Договора в целом и стороны обязуются заменить такое положение другим положением, которое будет действительным и соответствовать предмету настоящего договора и первоначальным намерениям сторон.

12. Реквизиты сторон

Наймодатель

„Diazchim Agro” SRL
г. Страшены, ул. М. Эминеску 19
ф/к 1012600013677
ИБАН: MD75ML000000002251924109
BC” Moldindconbank” SA
НДС 8600883

Директор
Каган З.



Наниматель

„Diazchim” SRL
мун. Страшены, Кишиневское шоссе 16
ф/к 1002600008094
ИБАН: MD76PR002251174283001498
BC” ProcreditBank” SA
НДС 0305119

Директор
Куку В.

