

ДОГОВОР № 15
на аренду нежилого помещения

г. Кишинёв

01 01 2015

Совместное молдавско-российское предприятие ÎМ "Calman-Prim" SRL, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Терёхин М.И. действующего на основании Устава, с одной стороны, и ИМ "Autoritate Grup" SA именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Куну Василе, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» (юридические адреса и финансовые реквизиты в п.11 Настоящего Договора), подписали настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор» о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Арендодатель сдает Арендатору во временное возмездное пользование на условиях, предусмотренных настоящим Договором, помещение, расположенное по адресу: мун. Кишинёу, ул.Александру чел Бун 7, являющееся собственностью арендодателя, далее по тексту: «арендуемый объект».

1.1. «Арендуемый объект» представляет собой здание, зарегистрированное в государственном кадастровом регистре.

1.2. Арендодатель сдает, а Арендатор получает в аренду следующие помещения в вышеупомянутом здании:

- складское помещение - 35 м²

1.3. Состояние арендуемого объекта на момент передачи в аренду пригодное для использования по назначению.

2. ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

2.1. Арендуемый объект сдаётся по настоящему Договору Арендатору в качестве нежилого помещения под коммерческую деятельность (офис, склад и т.д.).

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ АРЕНДУЕМОГО ОБЪЕКТА В АРЕНДУ

3.1. Приемка-передача арендуемого объекта осуществляется двухсторонней комиссией, состоящей из представителей сторон.

3.2. При передаче арендуемого объекта составляется акт приемки-передачи, который подписывается руководителями Сторон. В акте приемки-передачи указывается, что Арендатор ознакомился с объектом аренды, необходимой документацией, недостатками объекта аренды, состоянием помещений и установленным технологическим оборудованием (светильниками, щитками, розетками, отопительные приборами, трубопроводом, кондиционерами и пр.).

3.3. Арендуемый объект считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором в аренду по настоящему Договору с момента подписания акта приемки-передачи.

3.4. С момента подписания акта приемки-передачи, Арендатору переходят имущественная ответственность, а также все риски по санитарным требованиям, пожарной и электробезопасности, по безопасности сотрудников и посетителей. Арендатор несёт ответственность за своё имущество самостоятельно.

4. СРОК АРЕНДЫ

4.1. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Акта приемки-передачи, указанного в п. 3.2. Договора.

4.2. Настоящий Договор считается заключенным на срок до 31.12.2016.

Срок аренды может быть продлен подписанием Сторонами дополнительных соглашений или нового Договора аренды.

4.3. Каждая из Сторон вправе в любое время расторгнуть настоящий Договор, направив другой Стороне уведомление в письменной форме о расторжении Договора не менее, чем за 1 (один) месяц до планируемой даты прекращения Договора.

4.4. Срок аренды по настоящему Договору считается прекращенным с момента подписания Соглашения о расторжении договора, а арендуемый объект подлежит возврату Арендатором Арендодателю согласно Акта приемки-передачи, по окончании Договора или в соответствии с условиями настоящего Договора в день, указанный в уведомлении о расторжении, полученным в соответствии с п.4.3. настоящего Договора.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Размер арендной платы по настоящему договору составляет за один месяц пользования:

- 100 Евро, в т.ч. НДС (100,00)

5.2. Оплата производится в леях РМ из расчёта: 20,00 лей за 1 (один) Евро, а если стоимость 1 (одного) Евро станет больше чем 20,00 лей РМ, то арендная плата будет выплачиваться в леях РМ по официальному курсу НБМ лея к ЕВРО на день выписки счёта к оплате.

5.3. Размер арендной платы может быть изменён в случае изменения регулируемых Государством цен, тарифов, платежей или норм амортизации, а также при изменении курса Евро.



5.4. Платежи и расчет арендной платы производятся Арендатором ежемесячно авансом за последующий месяц до 20 числа текущего месяца, путем перечисления на расчетный счет Арендодателя.

5.5. Размер арендной платы может быть изменён по взаимному письменному согласию сторон не чаще одного раза в год.

Об утверждении нового размера арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора за один месяц до момента вступления в силу нового размера арендной платы.

В случае несогласия Арендатора с новыми условиями арендной платы, Арендодатель вправе расторгнуть в одностороннем порядке Договор, уведомив об этом Арендатора.

При получении уведомления о расторжении Договора Арендодателем, Арендатор в течении 30-ти дней обязан освободить арендуемые площади по акту приёмки-передачи помещений.

Арендатор вправе освободить арендуемые площади ранее указанного срока, оплачивая арендную плату помещения по фактическим срокам пользования ими.

5.6. Абонентская плата и все виды телефонных переговоров, стоимость использования Арендатором электроэнергии, воды и теплоснабжения, а также другие коммунальные услуги оплачиваются Арендатором ежемесячно, в течение 5-ти рабочих дней, следующих за днем получения Арендатором счета Арендодателя.

5.7. Обязательства по налогу на недвижимость помещения, указанного в пункте 1.2 настоящего договора несёт Арендодатель.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «АРЕНДОДАТЕЛЯ»

6.1 Арендодатель вправе:

6.1.1. С предварительным уведомлением Арендатора, уполномоченные Арендодателем лицами входить в арендуемые помещения в любое разумное время с целью контроля состояния арендуемого объекта или производства ремонтных работ, а также обслуживания здания.

6.1.2. На тех же условиях производить капитальный ремонт и вносить требуемые изменения в местах общего пользования и в прилегающих помещениях. При производстве подобных работ Арендодатель обязан обеспечить разумную минимальные неудобства Арендатору.

6.1.3. В целях обеспечения безопасности и чистоты арендуемых помещений Арендодатель запрещает вносить любые предметы едкие, дымные, воспламеняющиеся, взрывчатые и др. вещества, хранение и использование которых может привести к порче и других видов ущерба арендуемого объекта.

6.1.4. Осуществлять иные действия и пользоваться правами, предусмотренными настоящим Договором и действующим законодательством.

6.1.5 Арендодатель

6.2. «Арендодатель» обязуется:

6.2.1. Передать арендуемый объект в фактическое пользование Арендатора с момента подписания Акта приемки-передачи.

6.2.2. Предоставить «Арендатору» с момента передачи арендуемого объекта в аренду по настоящему Договору: возможность пользования электроэнергией, в пределах разрешенной мощности, канализацией, и ее использовании для бытовых нужд, холодным и горячим водоснабжением, в пределах, необходимых для бытовых нужд сотрудников Арендатора, теплоснабжением, в пределах выделяемых городскими коммунальными службами, пользования пожарно-охранной сигнализацией.

6.3. В случае аварий или естественного износа принимать все необходимые меры к их устранению за свой счет и в сроки разумно необходимые для принятия соответствующих мер.

6.4. Принимать платежи по настоящему Договору от Арендатора, порядок и форма производства, которых определены положениями статьи 5 «Арендная плата и порядок расчетов настоящего Договора. За исключением случая, когда в настоящем Договоре указывается иное.

6.5. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за действия иных арендаторов и лиц, занимающих смежные и соседние помещения, расположенные в здании.

6.6. В течение девяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору пакет правоустанавливающих и технических документов.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «АРЕНДАТОРА»

7.1 «АРЕНДАТОР» вправе:

7.1.1. Оборудовать арендуемый объект мебелью, оргтехникой, охранной сигнализацией, иными системами и устройствами по своему усмотрению в рамках использования арендуемого объекта по его целевому назначению, если такое оборудование не приведёт к появлению ухудшений арендуемого объекта, влияющих на стоимость Арендуемого объекта и с письменного согласия Арендодателя.

7.1.2. Пользоваться местами общего пользования здания по их назначению.

7.1.3. Расторгнуть в одностороннем порядке настоящий Договор в случае несогласия с повышением размера арендной платы, других случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством за один месяц.

7.2. «Арендатор» обязуется:

7.2.1. Использовать арендуемый объект по его целевому назначению в соответствии с п. 2. Настоящего Договора.

7.2.2. Не сдавать арендуемые площади в субаренду.

7.2.3. Производить арендные и коммунальные платежи в соответствии с положениями настоящего Договора.

7.2.4. Осуществлять текущий ремонт при условии, что любые действия в рамках такого ремонта осуществляются, с письменного согласия Арендодателя. Осуществление Арендатором текущего ремонта помещений не должно приводить к ухудшению объекта либо влияющих на стоимость арендуемого объекта.

7.2.5. Соблюдать санитарные, экологические и противопожарные нормы и правила на арендуемом объекте и прилегающей территории и нести всю ответственность перед контролирующими службами.

7.2.6. Содержать арендуемые помещения и коммуникации в полной сохранности и исправности до возврата его Арендодателю. При проведении хозяйственных работ, а также при эксплуатации арендуемых помещений нести полную ответственность за соблюдением требований СЭС, Госпожнадзора, правил техники безопасности и других норм эксплуатации объекта

7.2.7. Передать арендуемый объект Арендодателю по окончании Договора аренды или в случае, предусмотренном в п.3 в состоянии не худшем, чем он был принят Арендатором в аренду. После окончания аренды Арендатор вправе изъять все произведенные им за свой счет отдельные улучшения, если это возможно, без причинения ущерба для арендуемого объекта. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого объекта, произведенных Арендатором с разрешений Арендодателя, по окончании срока аренды Арендатору не возмещается.

7.2.8. Не производить перепланировок, переоборудования помещений без письменного согласия Арендодателя.

7.2.9. Содержать за свой счет технический и обслуживающий персонал, необходимый для эксплуатации арендуемых помещений и прилегающих территорий. Поддерживать в рабочем состоянии телефонные сети и охранно-пожарную сигнализацию.

7.2.10. Арендатор несет полную имущественную ответственность перед Арендодателем за любой ущерб арендуемым помещениям, который может быть причинен по вине Арендатора либо его посетителей.

7.2.11. Уведомлять Арендодателя обо всех неисправностях, произошедших на арендуемом объекте, самостоятельно и за свой счет устранять все возможные неисправности и поломки коммуникаций арендуемого объекта в случае, если повреждения или выход из строя коммуникаций произошли по вине Арендатора.

7.2.12. Беспрепятственно допускать на арендуемый объект представителей Арендодателя с целью проверки соответствия его использования положениями настоящего договора при условии, что такие проверки проводятся Арендодателем в соответствии с п.6.1. настоящего Договора.

7.2.13. Незамедлительно сообщить Арендодателю о выявлении существенных недостатков арендуемого объекта, которые препятствуют дальнейшему использованию арендуемого объекта по его функциональному назначению.

7.2.14. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7.2.15. До 25 числа месяца следующего за отчетным являться в бухгалтерию Арендодателя с печатью для получения налоговой накладной.

7.2.16. В случае если Арендатор не выполнил требований п.7.2.15 штраф уплаченный Арендодателем в размере 1800 лей за каждую не предоставленную в срок налоговую накладную согласно ст. 260(4) Налогового Кодекса Р.Молдова будет взыскан с Арендатора.

7.3. В случае надлежащего выполнения принятых на себя по настоящему Договору обязательств Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора аренды помещений по окончании настоящего Договора на новый срок.

8. ПОРЯДОК ВОЗВРАЩЕНИЯ АРЕНДУЕМОГО ОБЪЕКТА “АРЕНДОДАТЕЛЮ”.

8.1. Сдача-приемка арендуемого объекта при его передаче от Арендатора Арендодателю осуществляется представителями Сторон.

8.2. Арендуемый объект должен быть передан Арендатором и принят Арендодателем в день окончания срока аренды.

8.3. Передача арендуемого объекта от Арендатора Арендодателю осуществляется двухсторонней комиссией и оформляется актом приемки-передачи, который подписывается руководителями Сторон.

8.4. Арендуемый объект считается переданным Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Акта приемки-передачи, указанного в п.8.3. настоящего Договора.

8.5. Арендуемый объект должен быть передан Арендодателю в состоянии, пригодном для эксплуатации со всеми неотделимыми улучшениями.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. “Арендатор”.

9.1.1. В случае просрочки по уплате арендных платежей и платежей за коммунальные услуги по выставленным Арендодателем счетам по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 3,00 (три)% от суммы, задержанной к уплате за каждый календарный день просрочки.

9.1.2. В случае просрочки по уплате арендных платежей и платежей за коммунальные услуги по настоящему Договору более чем на 20 (Двадцать) календарных дней Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Арендатора. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от уплаты неустойки, арендных платежей и платежей за коммунальные услуги.

9.1.3. В случае нарушения п.5.4. и п.5.6 данного договора, Арендодатель имеет право отключить подачу электроэнергии и ограничить доступ к арендуемым помещениям, а также запретить вынос материальных ценностей из арендуемых помещений.

9.1.4. В случае нарушения п.7.2.1., п.7.2.12. настоящего Договора по вине Арендатора, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор, а Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 % от суммы месячной арендной платы по настоящему Договору.

9.1.5. В случае нарушения п.7.2.4. и 7.2.6. настоящего Договора "Арендодатель" вправе переложить ответственность, в том числе финансовую в размере штрафа наложенного на Арендодателя за данное нарушение на Арендатора.

9.1.6. В случае нарушения п.7.2.8. настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 20% от суммы арендной платы по настоящему Договору за три месяца, а помещения приводятся в исходное состояние за счет Арендатора.

9.1.7. Несет ответственность за неисполнение или за ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

9.1.8. При заключении настоящего договора Арендатор обязуется в течение 3-х банковских дней произвести предоплату Арендодателю в сумме согласно п. 5.1. и п.5.2 настоящего договора. В противном случае договор считается недействительным и аннулируется в одностороннем порядке Арендодателем.

9.2. "Арендодатель":

9.2.1. В случае просрочки по передаче арендуемого объекта более чем на 20 (двадцать) календарных дней, Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Арендодателя за 10 (десять) календарных дней до этого.

9.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами как наводнения, воспламенение вследствие природным взрывом, землетрясение или иные явления природы, а также военные действия, принятие органом государственной власти или управления решения, повлекшего за собой невозможность исполнения настоящего Договора.

Возможное неисполнение обязательств по настоящему Договору должно находиться в прямой причинной связи с указанными в настоящем пункте обстоятельствами.

Сторона, которая в силу обстоятельств лишена возможности надлежащим образом исполнить свои обязательства по настоящему Договору, должна незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, но в любом случае не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента их наступления.

Неуведомление в указанный срок лишает Сторону права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы, как на основание для освобождения от ответственности за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

9.4. Все споры, возникающие между Сторонами при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности достичь согласия между Сторонами, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Республики Молдова, в Суде сект. Центр, мун. Кишинэу.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Настоящий Договор составлен в двух аутентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

10.2. Все исправления по тексту настоящего Договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении подписями и печатями представителей Сторон в каждом отдельном случае.

10.3. Все дополнительные соглашения Сторон имеют юридическую силу только в случае их оформления в виде Дополнительных соглашений, подписанных обеими Сторонами. С момента подписания Сторонами Дополнительные соглашения становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

11. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

"Арендодатель"

"Арендатор"

IM "Calman-Prim" SRL
mun.Chisinau, bd.Stefan cel Mare 196/2
IDNO 1002600027583, TVA 0504337
c/d 2224710SV77663747100
BC "Mobiasbanca-Groupe Societe
Generale" S.A. fil.Icam
MOVBMD22
Тел/факс 27 24 78 54 35 01

SM "Autoritate Grup" SRL
c. Dubasari, s. Cosnita, str. Pacii 68. a "
c/f 1012600005027
c/ol 225-11828364
ABANM02X832
BC "Moldova Apirend bank" S.L. Buiucan
079811113

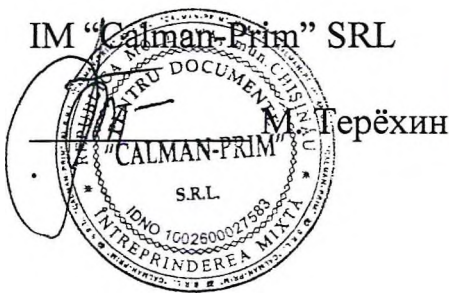


Дополнение №1 от 30.12.2016г.
к договору №15 от 01.01.2015г.

1. Срок действия договора аренды №15 от 01.01.2015г. продлевается до 31.12.2018г.
2. Остальные условия договора остаются неизменными.
3. Данное приложение составлено в 2-ух экземплярах по одному для каждой из сторон и является неотъемлемой частью договора №15 от 01.01.2015г.

«Арендодатель»

IM «Calman-Prim» SRL



М. Герёхин



«Арендатор»

«Autoritate Grup» SRL



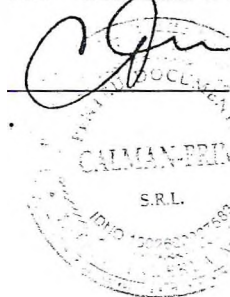
Куку В.

Дополнение №2 от 28.12.2018г.
к договору №15 от 01.01.2015г.

1. Срок действия договора аренды №15 от 01.01.2015г. продлевается до 31.12.2019г.
2. Остальные условия договора остаются неизменными.
3. Данное приложение составлено в 2-ух экземплярах по одному для каждой из сторон и является неотъемлемой частью договора №15 от 01.01.2015г.

«Арендодатель»

IM "Calman-Prim" SRL

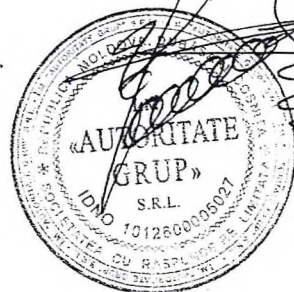


Спиридонов Д.



«Арендатор»

"Autoritate Grup" SRL



Куку В.

**Дополнение №3 от 21.05.2019г.
к договору №15 от 01.01.2015г.**

1. Срок действия договора аренды №15 от 01.01.2015г. продлевается до 01.05.2021г.
2. Остальные условия договора остаются неизменными.
3. Данное приложение составлено в 2-ух экземплярах по одному для каждой из сторон и является неотъемлемой частью договора №15 от 01.01.2015г.

«Арендодатель»

IM "Calman-Prim" SRL



«Арендатор»

"Autoritate Grup" SRL



**Дополнение №4 от 01.12.2019г.
к договору №15 от 01.01.2015г.**

1. Пункт 9.1.1 договора аренды №15 от 01.01.2015г. изложить в следующей редакции:
«В случае просрочки по уплате арендных платежей и платежей за коммунальные услуги по выставленным Арендодателем счетам по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1 % от суммы, задержанной к уплате за каждый календарный день просрочки»
2. Добавить следующие пункты к договору аренды №15 от 01.01.2015г.
«5.8. В случае невыполнения Арендатором своих обязанностей по оплате в течение 5 банковских дней со дня получения уведомления Арендодателя, Арендодатель может выписать счет на уплату пеней; перекрыть Арендатору доступ в арендуемое помещение, принудительно выселить (эвакуировать) Арендатора, расторгнуть договор с взысканием возмещений.
«6.1.5 Принудительно выселить (эвакуировать) Арендатора в случае невыполнения последним обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, по требованию Арендодателя с основанием или без, в течение 20 календарных дней, с требованием об осуществлении оплаты и с возмещением всех убытков;»
«6.1.6. Освободить помещения, в том числе принудительное выселение (эвакуация), без судебного решения, на основании установления Арендодателем нарушения настоящего Договора или предусмотренных в договоре условий, с последующей компенсацией всех прямых и косвенных затрат, пеней и компенсаций, возникающих в результате споров и процессов»
«6.1.7. По истечению 20 дней с момента не оплаты Арендодатель имеет право осуществить эвакуацию арендованного офиса. Создается комиссия, состоящая из 2 независимых лиц и представителя администрации Арендодателя, которая составляет протокол о проникновении в арендованный офис и осуществляет там опись имущества Арендатора. Далее это имущество эвакуируется Арендодателем. Каждый день хранения Арендодателем эвакуированного имущества Арендатора, Арендатор оплачивает 100 лей Арендодателю. По истечению 3 месяцев Арендодатель имеет право реализовать данное эвакуированное имущество по рыночным ценам для погашения задолженности Арендатора перед Арендодателем. После реализации имущества составляется также соответствующий Акт, с которым Арендатор может быть ознакомлен в течении 6 месяцев»
«7.2.17. Не курить внутри здания, офисов или в местах общего пользования, в противном случае применяется штраф в размере 1 000 лей РМ.»
«7.2.18 Не сопротивляться выселению (эвакуации) в случае невыполнения им условий договора.»
3. Остальные условия договора остаются неизменными.
4. Данное приложение составлено в 2-ух экземплярах по одному для каждой из сторон и является неотъемлемой частью договора №15 от 01.01.2015г.

«Арендодатель»

ИМ "Calman Prim" SRL



Спиридонов Д.

«Арендатор»

"Autoritate Grup" SRL



Куку В.