

ДОГОВОР №05-2022

имущественного найма

мун. Кишинэу

14 июля 2022 года

НАЙМОДАТЕЛЬ “A.M. DOT” S.R.L, в лице Генерального директора Алексея Винограденко, действующего на основании Устава, с одной стороны и
НАНИМАТЕЛЬ “EUROGARAGE” S.R.L, в лице Директора Дениса Неведомски, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее по тексту именуемые Стороны), заключили настоящий договор (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

- 1.1. Наймодаделец передает, а Наниматель принимает во временное владение и пользование (имущественный найм) и обязуется вносить наемную плату за следующий объект недвижимого имущества (далее по тексту именуемое Объект):
 - Коммерческое здание площадью 1105 кв.м. и земельный участок под заданием площадью 23,4 сотки.
- 1.2. Объект расположен по адресу мун. Кишинэу, Николае Милеску-Спэтару, 75/3, и зарегистрированном в реестре недвижимого имущества под кадастровым номером 0100313.265 и 0100313.265.02 Общее расположение объекта и его границы определены в Плате, Приложение №2, являющимся составной частью настоящего Договора.
- 1.3. Объект предоставляется Нанимателю в целях организации автосервиса и мойки автомобилей.
- 1.4. В течении срока найма Наниматель вправе сдавать Объект или часть Объекта в поднаем, с предварительным получением письменного согласия Наймодателя.
- 1.5. Наниматель заявляет, что до подписания настоящего договора тщательно ознакомился с нанимаемым имуществом и декларирует, что нанимаемое имущество, на момент подписания настоящего договора, находится в состоянии, пригодном к использованию, соответствует всем требованиям эксплуатационных, технических, противопожарных норм, а так же его назначению, установленному настоящим договором.
- 1.6. На момент имущественного найма Наниматель не вправе, без письменного согласия Наймодателя, менять форму или назначение передаваемого имущества.

2. СРОК ДОГОВОРА

- 2.1. Договор вступает в силу с 15 августа 2022 года и действует до полного выполнения Сторонами взятых на себя обязательств.
- 2.2. Срок найма действует до 31 июля 2025 года.
- 2.3. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию сторон.
- 2.4. Не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока найма, любая из Сторон должна письменно предупредить другую сторону о своем намерении не продлевать Договор. Если ни одна из сторон письменно не предупредила другую сторону о своем намерении не продлевать договор, договор считается продленным на следующие 12 месяцев.

3. НАЕМНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. За пользование объектом Наниматель вносит месячную плату из расчета 6630 евро в месяц.
- 3.2. Наемная плата включает в себя НДС.

- 3.3. Наймода́тель уведомляет Нанимателя о наемной плате и коммунальных услугах посредством выставления счета не позднее 10-го числа текущего месяца. Обязанность получения счета возлагается на Нанимателя.
- 3.4. Наниматель вносит наемную плату ежемесячно за текущий месяц не позднее 10 числа данного месяца. Наемная плата перечисляется на банковский счет Наймода́теля в лях по курсу продажи евро Банком "Moldova Agroindbank" на дату платежа. Датой внесения наемной платы считается дата зачисления денежных средств на банковский счет Наймода́теля.
- 3.5. Изменение наемной платы возможно только в соответствии с положением действующего гражданского законодательства.
- 3.6. В случае досрочного расторжения Договора, наемная плата за последний месяц найма вносится за 10 дней до начала последнего месяца найма.
- 3.7. Спад продаж, нерентабельность Нанимателя, наличие дебиторской задолженности, уход работников Нанимателя, наступление холодов, дождей, арест банковских счетов имущества Нанимателя, приостановление деятельности нанимателя контролирующими или правоохранительными органами, другие внутренние проблемы Нанимателя не приостанавливает наем и не освобождает Нанимателя от внесения наемной платы. Также и любые другие препятствия в пользовании Объектом, возникшие не по вине Наймода́теля не влияют на приостановление начисления и внесения наемной платы.
- 3.8. Стороны обязуются ежегодно составлять акт сверки взаимных расчетов.
- 3.9. В случае невозможности длительного (более 14 календарных дней) использования Объекта по вине (действие или бездействие) Наймода́теля, включая отключение электроэнергии, воды, канализации, отсутствия отопления, ареста, запретов, иных событий, наемная плата за период невозможности использования объекта не начисляется и не оплачивается.
- 3.10. Наемная плата, коммунальные платежи (электроэнергия, отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация и прочие) за период капитального ремонта Объекта не оплачиваются, если проведение капитального ремонта препятствовало осуществлению деятельности Нанимателя.

4. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

- 4.1. Помимо наемной платы, Наниматель несет все расходы, связанные с содержанием и использованием нанимаемого имущества, включая, но, не ограничиваясь: коммунальные платежи, электроэнергия, вода, канализация, тепловая энергия, телефон в случае использования, текущий ремонт (включая коммуникаций), вывоз мусора, уборка прилегающей территории. Расходы, связанные с содержанием Имущества, подлежат оплате в сроки, установленные поставщиками услуг, энергоносителями, иными лицами-получателями платежей. Расчет оплаты осуществляется на основании показаний счетчиков, а при их отсутствии - по фактическому потреблению или расчету фактического потребления, осуществленного Наймода́телем. При расчете применяются тарифы, цены, ставки, действующие для Наймода́теля. Наниматель оплачивает расходы в безопасном порядке согласно предоставленному Наймода́телем счету. В случае несогласия с расчетом, Наниматель в письменной форме предоставляет свои возражения по итогам, рассмотрения которых Наймода́тель принимает решение о возможности / невозможности пересчета. В случае принятия решения о возможном пересчете оплаченных счетов, в счет за следующий период подлежат внесение соответствующей корректировки.
- 4.2. Наймода́тель не предоставляет, не поставяет Нанимателю коммунальные / сопутствующие услуги.
- 4.3. Наймода́тель обязуется осуществлять действия необходимые для наличия постоянного подключения Объекта к коммуникациям и сетям (вода, канализация, электроэнергия, отопление, вентиляция и прочие). Наймода́тель обязуется в срок до 12 числа каждого месяца рефактурировать Нанимателю расходы, понесенные по коммунальным услугам, указанным в п. 5.3.

- 4.4. Наниматель обязуется в течении 5 рабочих дней с момента выставления накладной возмещать / оплачивать расходы, понесенные Наймодателем по коммунальным / сопутствующим услугам (электроэнергия, телефон и др.), связанным с Объектом. Такое возмещение производится на основании утвержденных Сторонами принципов расчета, показания счетчиков (электроэнергия, водоснабжение) и на основании тарифов поставщиков с учетом условий Приложения 1.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

- 5.1. В день заключения Договора Стороны составляют акт приема-передачи, подписание которого свидетельствует о начале срока найма, передаче Объекта, который находится в состоянии, пригодном к использованию, соответствует всем требованиям эксплуатационных, технических, противопожарных норм, а также его назначению, установленному настоящим договором.

6. ВОЗВРАТ ОБЪЕКТА

- 6.1. Возврат Объекта осуществляется посредством подписания акта возврата, в течение 3 рабочих дней с момента прекращения найма, на которые наемная плата не начисляется. В течении данного срока Наниматель обязан полностью освободить и возвратить Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа.
- 6.2. В случае если Объект возвращен с повреждениями, выходящими за рамки естественного износа, Наниматель уплачивает Наймодателю стоимость ремонта, либо осуществляет ремонт самостоятельно в течение 7 календарных дней с момента получения уведомления от Наймодателя.
- 6.3. В случае наличия задолженности по наемной плате или неустойкам, Наймодатель вправе осуществлять удержание имущества Нанимателя в соответствии с положениями закона.
- 6.4. В случае несвоевременного возврата Объекта или отказа от возврата, Наймодатель помимо мер защиты, предусмотренных законом, вправе применить следующие меры правовой защиты, а именно: комиссией из 3-х участников, в присутствии не менее 2-х свидетелей, самостоятельно осуществить прием Объекта, составив Акт о приеме Объекта.

7. УЛУЧШЕНИЯ ОБЪЕКТА

- 7.1. Затраты Нанимателя на неотделимые без вреда для Объекта улучшения (перегородки, ограждения, ворота, двери, замки, ручки, окна, подоконники, решетки, козырьки, лестницы, напольные покрытия, отливы, электро-разводка, электро-щитки и т.п.) произведенные Нанимателем за свой счет с письменного согласия Наймодателя, возмещаются Нанимателю путем зачета из текущей наемной платы за месяцы следующие после предоставления подтверждения данных затрат. Неотъемлемые улучшения фиксируются в двусторонних актах и передаются Наймодателю по налоговой накладной.
- 7.2. Неотъемлемые без вреда для Объекта улучшения, произведенные Нанимателем без письменного согласия Наймодателя, остаются в собственности Наймодателя без возмещения их стоимости.
- 7.3. В случае желания Наймодателя выкупить отделимые улучшения, их цена определяется по обоюдному согласию сторон, а в случае не достижения согласия, Наймодатель забирает отделимые улучшения, устранив за свой счет, вызванные таким изъятием повреждение Объекта.

8. РЕМОНТ ОБЪЕКТА

- 8.1. Капитальный ремонт Объекта осуществляется Наймодателем. Наймодатель уведомляет о плановом капитальном ремонте и периоде его осуществления Нанимателя не менее чем за 45 календарных дней до даты предполагаемого начала ремонта.
- 8.2. Текущий ремонт Объекта осуществляется Нанимателем самостоятельно и за свой счет, в том числе сетей и коммуникаций данного Имущества. Под текущем ремонт стороны понимают ремонт или замену внешней и внутренней отделки, сетей коммуникаций, окон, дверей, лестниц, иного имущества, не относящегося к категории капитальных конструкций. Стороны договорились, что осуществление текущего ремонта обязательно в случаях, когда невыполнение ремонта приводит к техническому ухудшению (или угрозе ухудшения) состояния имущества, например: протекание водопроводной трубы, утечка газа, эксплуатация поврежденной электропроводки и т.п.

9. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА

9.1. Наниматель вправе и обязуется:

- 9.1.1. Самостоятельно устанавливает время (график) работы своего предприятия в нанимаемом Объекте.
- 9.1.2. Обязуется использовать Объект согласно договорному назначению.
- 9.1.3. Содержит Объект в полной исправности, поддерживает нормальное состояние и обеспечивает сохранность всех его конструктивных элементов.
- 9.1.4. Обеспечивает на Объекте соблюдение требования по охране труда, правил техники безопасности, чистоты и санитарных норм, норм экологической безопасности, гражданской обороны, пожарной и электрической безопасности, требований о поставке и использования электрической энергии, включая и ведение необходимой документации и получение авторизаций, также несет полную материальную и другие виды ответственности за их несоблюдение. Осуществляет регулярную уборку Объекта.
- 9.1.5. Соблюдает схему проезда по территории комплекса, на котором расположен Объект.
- 9.1.6. Надлежащим образом оплачивать все платежи в соответствии с условиями настоящего договора. Покрывать текущие расходы, связанные с пользованием имуществом и поддерживать его в исправном состоянии.
- 9.1.7. Не передавать Нанимаемое имущество в целом или в части, в поднаем без предварительного письменного согласия Наймодателя.
- 9.1.8. Предоставить Наймодателю возможность осуществлять проверку (осмотр) сохранности, целостности, исправности и использования по назначению Нанимаемого имущества.
- 9.1.9. Предварительно согласовывать с Наймодателем и получить письменное разрешение Наймодателя на планируемые работы, связанные с улучшением имущества, ремонтом и т.п.
- 9.1.10. Нести все виды ответственности за возможные последствия, явившиеся следствием несоблюдения техники безопасности производства, системы противопожарной и электробезопасности, соблюдения санитарных и экологических норм, а равно иных норм действующего законодательства РФ.
- 9.1.11. Добросовестно пользоваться Имуществом, не осуществлять действий, которые приводят или могут привести к ухудшению состояния передаваемого в наем имущества.
- 9.1.12. Немедленно сообщить Наймодателю о любых обстоятельствах, либо о существенном повреждении нанятой вещи, которые могут привести к ухудшению состояния имущества.
- 9.1.13. Не осуществлять и не допускать осуществления каких-либо действий, вследствие которых может быть нарушена работа Системы обеспечения, коммуникаций, а также

действий, которые могут привести к ухудшению состояния имущества (за исключением естественного износа)

- 9.1.14. Поддерживать Имущество в надлежащем и привлекательном состоянии, обеспечивать поддержание внешнего и внутреннего вида Имущества в соответствии с настоящим Договором.
 - 9.1.15. Немедленно уведомить наймодателя или его представителя о любой вреде, нанесенном имуществу, работниками Нанимателя и/или по вине третьих лиц и/или силами природы.
 - 9.1.16. Самостоятельно и за свой счет решать вопрос охраны имущества.
 - 9.1.17. Самостоятельно получить все необходимые разрешения и согласования, необходимые для осуществления деятельности Нанимателя.
 - 9.1.18. Возместить Наймодателю затраты, возникшие в результате ненадлежащего исполнения настоящего Договора или нарушением действующих норм.
- 9.2. Наймодатель вправе и обязуется:
- 9.2.1. Передать Нанимателю Нанимаемое имущество в соответствии с условиями, установленными настоящим Договором;
 - 9.2.2. Принять Нанимаемое имущество по окончании Срока Найма или в случае досрочного расторжения настоящего договора;
 - 9.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Нанимателя;
 - 9.2.4. Уплачивать все причитающиеся налоги на недвижимость согласно законодательству, как собственник Нанимаемого имущества;
 - 9.2.5. В период действия настоящего договора не передавать нанимаемое имущество в наем третьим лицам;
 - 9.2.6. Ограничивать доступ Нанимателя к Объекту и с предупреждением изолировать (отключает) Объект от снабжения электрической энергии, отопления, вентиляции и других услуг, в случае просрочки оплаты найма более 2-х месяцев.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. За несвоевременное внесение наемной платы Наниматель уплачивает Наймодателю штрафную неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности по наемной плате/ коммунальным услугам за каждый день задержки. Сумма неустойки рассчитывается Наймодателем и указывается в налоговой накладной.
- 10.2. Денежные средства, поступившие от Нанимателя, в первую очередь засчитываются в счет погашения неустойки, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе.
- 10.3. В случае просрочки возврата Имущества, Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 5% от суммы месячной наемной платы, за каждый день просрочки или несвоевременного возврата Объекта.
- 10.4. В случае передачи Имущества в поднаем Наниматель несет полную ответственность за поднанимателей.
- 10.5. Наниматель несет полную имущественную ответственность за ущерб, причиненный Нанимаемому имуществу, включая сети и коммуникации.
- 10.6. Наниматель несет ответственность в случаях повреждения имущества его сотрудниками и/или посетителями и/или третьими лицами.
- 10.7. Наниматель несет ответственность за организацию и соблюдение общественного порядка, соблюдения установленных действующим законодательством Республики Молдова норм и правил, связанных с техникой безопасности, санитарными, экологическими, противопожарными требованиями, охраной труда, эксплуатацией имущества и иных норм действующего законодательства РМ.
- 10.8. В случае если в результате действий или бездействий Нанимателя, на Наймодателя будет возложена какая-либо финансовая ответственность (штраф и т.п.) Наниматель обязан в

течении 2-х рабочих дней полностью и безапелляционно компенсировать данную сумму Наймодателю.

11. ПРЕКРАЩЕНИЕ НАЙМА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 11.1. Имущественный найма прекращается по письменному соглашению сторон, по истечению срока найма и при расторжении Договора.
- 11.2. Договор может быть расторгнут Наймодателем досрочно по истечению 36 месяцев найма, письменным извещением по основаниям предусмотренным законом, а также если:
 - 11.2.1. Наниматель не вносит наемную плату /возмещение за сопутствующие расходы, неустойку за просрочку их внесения по истечению 2-х месяцев с момента истечения срока оплаты. Наниматель использует Нанимаемое имущество не в соответствии с условиями настоящего Договора;
 - 11.2.2. В случае причинения умышленного или по неосторожности вреда Нанимаемому имуществу;
 - 11.2.3. Нанимателем осуществлено, без предварительного письменного согласия Наймодателя, строительство, перепланировка и прочие аналогичные действия, в т.ч. в отношении коммуникационных сетей и/или Имущества;
 - 11.2.4. Передача без предварительного письменного согласования с Наймодателем Имущества в поднаем.
- 11.3. Наниматель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случае:
 - 11.3.1. Наймодатель не передает Нанимаемое имущество Нанимателю в срок, установленный настоящим Договором;
 - 11.3.2. Гибели Имущества в результате стихийных бедствий.
- 11.4. Договор может быть расторгнут досрочно по истечению 36 месяцев найма по инициативе одной из сторон с письменным предупреждением об этом другой стороны за 3 месяца.
- 11.5. Прекращение найма влечет освобождение обеих Сторон от договорных обязательств, кроме:
 - 11.5.1. Погашения задолженностей, штрафных санкций, всех неустоек и убытков;
 - 11.5.2. Условий, устанавливающих правовую защиту Сторон, порядок разрешения споров и обмена корреспонденцией.

12. ФОРС-МАЖОР

- 12.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности за нарушение Договора, если они были вызваны форс-мажорными обстоятельствами, вызванными неопределенными явлениями.
- 12.2. О любом обстоятельстве форс-мажорного характера должно быть сообщено другой стороне в письменном форме в течении 10 дней.
- 12.3. Надлежащим доказательством наличия указанных обстоятельств и их продолжительности будут служить свидетельства Торгово-промышленной палаты РМ.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 13.1. По всем вопросам, не оговоренным в Договоре, Стороны подчиняются положениям действующего законодательства.
- 13.2. Все споры и разногласия между Сторонами по толкованию и применению положений настоящего Договора, а также другие споры, вытекающие из настоящего Договора или каким-либо другим образом, связанные с настоящим Договором, подлежат разрешению путем конструктивных переговоров. В случае, если спор между Сторонами не может быть разрешен путем переговоров, то он подлежит разрешению в соответствии с

законодательством Республики Молдова компетентными судебными инстанциями Республики Молдова.

- 13.3. Неотъемлемыми частями Договора являются схема расположения Объекта, акты передачи и возврата Объекта, схема уборки прилегающей к Объекту территории.
- 13.4. Изменение Договора возможно только по соглашению Сторон, которые составляются в письменной форме.
- 13.5. Стороны при изменении своих идентификационных данных, банковских реквизитов, смены адресов местонахождения, смены директоров предприятий – обязаны сообщать друг другу об этом в кратчайшие сроки.
- 13.6. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрации в органах Кадастра. Расходы и обязанность регистрации договора в ТКО возлагается на Нанимателя.

14. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ СТОРОН

НАЙМОДАТЕЛЬ

“A.M. DOT” S.R.L.
ф/к 1011600015098
НДС 0508090

MD-2059, mun.Chisinău, str.Petricani 17
MD31AG000000022512332615
BC'Moldova-Agroindbank' SA fil.'Chisinau-Centru
AGRNMD2X723

Генеральный директор
Винограденко А.



НАНИМАТЕЛЬ

“EUROGARAGE” S.R.L.
ф/к 1018600034852
НДС 0610298

MD-2023, mun.Chisinău, Uzinelor , 8,
MD45AG000000022513450094
BC'Moldova-Agroindbank' SA, Sucursala Petru
Movilă, AGRNMD2X723

Директор
Неведомски Д.

