

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 10
нежилого помещения

г. Котлас

"06" марта 2017 г.

Индивидуальный предприниматель Ельникова Ольга Викторовна, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующая на основании свидетельства о предпринимательской деятельности № 307290431100056 выдано 07 ноября 2007 года, с одной стороны, и

ООО «Деловой Центр 29, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Горяшина Алексея Анатольевича, действующий на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (аренду) нежилое помещение № 27, расположенное на первом этаже здания Общественно-делового назначения (Бизнес-Центра) по адресу: г. Котлас, ул. К. Маркса, д. 7, общей площадью 41,9 кв.м., (приложение к настоящему договору № 1).

1.2. Указанное в п. 1.1. нежилое помещение передается по двустороннему Акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА.

2.1. За пользование нежилым помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в размере 600-00 (шестьсот рублей) за один квадратный метр в месяц, на общую сумму 25140,00 (двадцать пять тысяч сто сорок рублей).

2.2. Оплата по договору производится с момента подписания акта приема-передачи нежилого помещения.

2.3. В стоимость арендной платы включено:

- стоимость коммунальных услуг (холодное водоснабжение, тепловая энергия (отопление), использование канализации, а также плата за пользование земельным участком, на котором расположено здание Бизнес - Центра, и который необходим для его использования;
- стоимость потребленной Арендатором электроэнергии;
- плата за загрязнение окружающей среды.

2.4. В стоимость арендной платы не включено:

- стоимость услуг связи (телефон).

3. РАСЧЕТЫ.

3.1. Арендатор своевременно производит арендные платежи в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.2. Оплата производится ежемесячно вперед, авансовым платежом в 100% размере. Расчетным днем является 5 (пятое) число текущего месяца. Арендная плата вносится путем перечисления на расчетный счет Арендодателя или путем внесения наличными в кассу в течение 5 (пяти) календарных дней с наступления расчетного дня.

3.3. За каждый день просрочки оплаты за аренду Арендатору начисляется пеня в размере 0,3% от просроченной суммы.

3.4. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежат.

3.5. Размер арендной платы может изменяться в связи: с инфляционными процессами, но не более официально объявленного уровня инфляции; удорожанием услуг по электроснабжению, водоснабжению, отоплению, увеличением арендной платы за землю, а также по решению Арендодателя, не чаще одного раза в год. Арендная плата считается измененной с момента подписания сторонами дополнительного соглашения.

3.6. Арендная плата может быть пересмотрена и изменена по инициативе Арендодателя после письменного уведомления Арендатора за один месяц до введения планируемых изменений.

Арендодатель

Арендатор

71

1

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Арендатора:

4.1.1. Своевременно вносить арендную плату в 100% размере не позднее 10 числа (включительно) текущего месяца.

4.1.2. Не позднее пяти дней после подписания настоящей договора принять у Арендодателя помещения, указанные в п.1.1., по Акту приема-передачи.

4.1.3. Соблюдать установленные Арендодателем правила пользования арендуемыми нежилыми помещениями (режим работы и эксплуатации, установленный в Бизнес – Центре и иными документами).

4.1.4. Организовать время работы продавцов в соответствии со следующим режимом работы и эксплуатации Бизнес – Центра: с 9.00 до 20.00 в выходные дни с 9.00 до 17.00.

4.1.5. В целях сохранения единой стилистики Бизнес – Центра согласовывать с Арендодателем все проекты по рекламно-информационному обеспечению арендуемого помещения (вывески, световые короба, плакаты и т.д.). Только по письменному разрешению Арендодателя, за свой счет и своими силами устанавливать или демонстрировать снаружи здания, а также внутри здания какие-либо рекламные объявления, вывески, доски для сообщений, плакаты, цифры, буквы, стойки, флаги, тарелки спутниковых антенн и оборудование для приема и передачи сообщений, прожекторы, а также устанавливать свою фирменную вывеску на входе – въезде на территорию расположения Объекта.

4.1.6. Использовать арендуемое нежилое помещение в соответствии с целями настоящего договора; не хранить взрывоопасные предметы, воспламеняющиеся, содержащие ядовитые химические примеси как несущие опасность деятельности Арендодателя и третьих лиц.

4.1.7. Содержать нежилое помещение в надлежащем санитарном состоянии и отвечающем противопожарным требованиям, т.е. соблюдать санитарно-эпидемиологические требования, правила пожарной безопасности, инструкции Госпожнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого нежилого помещения.

4.1.8. Обеспечивать сохранность нежилых помещений, инженерного оборудования, энергосети и иного имущества, расположенного в здании Арендодателя.

4.1.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора Арендодателю, представителям Арендодателя, государственного пожарного надзора, других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации здания, и в установленные сроки устранять зафиксированные нарушения.

4.1.10. После подписания настоящего Договора согласовать с Арендодателем техническую возможность установки оборудования в арендуемом нежилом помещении и объем выполняемых работ.

4.1.11. Производить текущий и косметический ремонт арендуемых помещений за свой счет.

4.1.12. Не производить перепланировку и переоборудование занимаемого нежилого помещения без письменного согласования с Арендодателем. Не производить без письменного разрешения Арендодателя прокладок скрытых и (или) открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, переоборудования, иного изменения нежилого помещения и его характеристик. В случае прокладки скрытых и (или) открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, переоборудования, иного изменения нежилого помещения и его характеристик без согласия арендодателя на арендатора налагается штраф в размере 50 000 (пятьдесят) тысяч рублей. Кроме этого арендатор возмещает арендодателю все убытки причиненные данными действиями.

4.1.13. Не сдавать нежилое помещение в субаренду, в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог, распоряжаться им иным образом без письменного согласия Арендодателя.

4.1.14. Предоставить Арендодателю сведения (Ф.И.О., домашний адрес, телефон) продавца или материально-ответственного лица для упорядочения совместной работы Арендатора и Арендодателя).

4.1.15. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

4.1.16. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, произошедших по вине Арендатора, Арендатор за свой счет немедленно обязан

Арендодатель _____

Арендатор _____

2

принимать все неотложные меры к устранению последствий указанных событий. При этом ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендодателя, Арендатор будет обязан возместить понесенные Арендодателем расходы.

4.1.17. По окончании срока действия договора произвести необходимый косметический ремонт или возместить Арендодателю его стоимость.

4.1.18. При расторжении настоящего Договора вернуть Арендодателю арендуемое нежилое помещение по Акту приема-передачи в течение трех дней.

4.2. Обязанности Арендодателя:

4.2.1. Передать помещения по Акту приема-передачи в течение 5-и (пяти) дней с момента подписания настоящего договора.

4.2.2. Передать арендованные помещения в состоянии, соответствующем условиям договора и его назначению, пригодном к эксплуатации Арендатором.

4.2.3. Производить капитальный ремонт за свой счет. В случае принятия решения о начале проведения капитального ремонта известить Арендатора не менее чем за 30 дней до начала и сроков его проведения. В случае если капитальный ремонт будет проведен Арендатором, то последнему Арендодателем подлежат возмещению понесенные расходы по проведению такого ремонта.

4.2.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, произошедших по вине Арендодателя, Арендодатель за свой счет немедленно обязан принимать все неотложные меры к устранению последствий указанных событий. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.

4.2.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемым помещениям сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора, при соблюдении режима работы Арендодателя.

4.2.6. Обеспечивать бесперебойную подачу электроэнергии, водоснабжения и теплоснабжения, если это обеспечение зависит от Арендодателя.

4.3. Об изменениях реквизитов сторон, последние обязаны в 10-дневный срок извещать друг друга и произошедших изменениях.

5. РЕКЛАМА.

5.1. Арендодатель может предоставить Арендатору рекламные площади как внутри здания, так и снаружи. При этом места расположения рекламы указываются Арендодателем с учетом общей стилистики здания. Размер, форма, содержание рекламных материалов обязательно согласовываются с Арендодателем.

5.2. Стоимость одного метра рекламной площади внутри здания устанавливается по договоренности сторон и оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению в случаях:

6.1.1. Использование Арендатором помещения в целом или его части происходит с существенными нарушениями условий договора и, или не по назначению, либо с неоднократными нарушениями.

6.1.2. Если Арендатор не внес арендную плату два месяца подряд. После расторжения договора арендная плата взыскивается с должника в полном объеме с начислением пени за каждый день просрочки.

6.1.3. Арендатор существенно ухудшает состояние арендуемого помещения.

6.1.4. Расторжение происходит в следующем порядке:

- Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об истечении срока для внесения арендной платы и требование об исполнении в пятидневный срок обязательств по уплате арендной платы. В случае неисполнения этого требования Договор считается расторгнутым со дня, следующего за последним днем указанного в настоящем абзаце пятидневного срока;

Арендодатель _____

Арендатор _____ 3

- в случае расторжения Договора денежные обязательства сторон сохраняются до их надлежащего исполнения и считаются прекращенными с момента их надлежащего исполнения;

- в случае неисполнения Арендатором иных, кроме денежных, обязательств Арендодатель вправе самостоятельно, но за счет Арендатора выполнить действия, являвшиеся обязанностью Арендатора, и потребовать от Арендатора возмещения своих расходов на выполнение этих действий.

6.2. Стороны вправе в любое время досрочно расторгнуть настоящий Договор. Досрочное расторжение Договора допускается в следующем порядке: Сторона, намеренная досрочно расторгнуть настоящий Договор, направляет другой стороне в срок не менее чем за 30 (тридцать) дней письменное уведомление.

6.2.1. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендатора внесенная арендная плата не возвращается.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Срок действия договора устанавливается с «06» марта 2017 года по «05» марта 2018 года.

7.2. Любые изменения или дополнения к условиям настоящего Договора допускаются в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то лицами и скреплены печатями Сторон.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Условия настоящего Договора и соглашений к нему (протоколов, приложений и т.п.) конфиденциальны и не подлежат разглашению.

8.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц об условиях настоящего Договора и приложений к нему.

8.3. При подписании настоящего Договора Арендатор ознакомлен и обязуется соблюдать Режим работы Бизнес – Центра, Инструкцию о мерах пожарной безопасности в здании, Положение о пропускном и внутриобъектном режиме Бизнес – Центра.

8.4. Споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, согласно действующему законодательству, а при не достижении согласия – в Арбитражном суде Архангельской области.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Арендодатель

ИП Ельникова О.В

Юридический адрес: 165300, Архангельская обл., г.Котлас, ул.Мелентьева, д. 13, кв.50
ИНН: 290401049430

ОГРН 307290431100056

р/с 40802810674000000592 в ПАО

«БАЛТИНВЕСТБАНК»

БИК 044030705

к/с 30101810500000000705

Тел./факс 8(81837) 2-06-79





Арендодатель _____

Арендатор

ООО «Деловой Центр 29»

Юридический адрес: 163002, г. Архангельск, ул. Урицкого, д.10

ИНН 2901213463/290101001

ОГРН 1111291003654

Р/с 40702810332190000335 в Филиал

«Санкт-Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 044030786



А Горяшин

Арендатор _____

АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ
к договору аренды нежилого помещения № 10
от «06» марта 2017 г.

г. Котлас

«24» июня 2017 г.

Индивидуальный предприниматель **Ельникова Ольга Викторовна**, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующая на основании свидетельства о предпринимательской деятельности № 307290431100056 выдано 07 ноября 2007 года, с одной стороны, и

ООО «Деловой Центр 29», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора **Горяшина Алексея Анатольевича**, действующий на основании Устава, с другой стороны,, составили настоящий акт о том, что:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение № 27 расположенное на первом этаже здания Общественно-делового назначения (Бизнес-Центра) по адресу: г. Котлас, ул. К. Маркса, д. 7, общей площадью **41,9** кв.м.

Нежилое помещение находится в пригодном состоянии, позволяющем использовать его в соответствии с назначением, предусмотренным Договором аренды.

Арендодатель

ИП Ельникова О.В

Юридический адрес: 165300, Архангельская обл., г.Котлас, ул.Мелентьева, д, 13, кв.50

ИНН: 290401049430

ОГРН 307290431100056

р/с 40802810475000001944 в Отделение №8613

Сбербанка России

БИК 049706609

к/с 30101810300000000609

Тел./факс 8(81837) 2-06-79



О.В Ельникова

Доверенности
Файзуллина С.Я

Арендатор

ООО «Деловой Центр 29»

Юридический адрес: 163002, г.

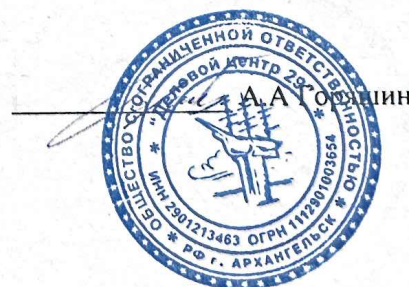
Архангельск, ул. Урицкого, д.10

ИНН 2901213463/290101001

ОГРН 1111291003654

Р/с 40702810332190000335 в Филиал

«Санкт-Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 044030786



Арендодатель _____

Арендатор _____

СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Управление Федеральной регистрационной службы
по Архангельской области и Ненецкому автономному округу

Дата выдачи:

"16" апреля 2008 года

Документы-основания: Инвестиционный договор на строительство здания общественно-делового назначения от 07.11.2005г

Договор о частичной уступке прав в инвестиционном договоре на строительство здания общественно-делового назначения от 07.11.2007г

Акт о результатах реализации договора на строительство здания общественно-делового назначения от 18.03.2008г. №11

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №КУ29303000-8 от 07.03.2008г., выдано Отделом архитектуры и градостроительства администрации МО "Котлас"

Субъект (субъекты) права: Ельникова Ольга Викторовна, дата рождения 05.07.1971г., место рождения: г.Котлас Архангельская область, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 11 04 № 063524, выдан 19.09.2003г. ОВД г.Котлас Архангельской области, код подразделения 292-013; адрес места жительства: Россия, Архангельская область, г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 13, кв. 50

Вид права: Собственность

Объект права: нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 242,9 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Архангельская область, г.Котлас, ул.Карла Маркса, д.7, пом.7, 25, 27.

Кадастровый (или условный) номер: 29-29-08/013/2008-319

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" апреля 2008 года сделана запись регистрации № 29-29-08/013/2008-319

Регистратор

Г.Л. Холенина

М.П.

(подпись)

29-АК 248630

