

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 03-20**

г. Ростов-на-Дону

06 марта 2020г.

Индивидуальный предприниматель Шпилова Татьяна Григорьевна, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующая на основании свидетельства о гос. регистрации ИП: серия 61 № 006547847 от 05.05.2009г. и Общество с ограниченной ответственностью «АБСОЛЮТ-М», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Мирошниченко Михаила Анатольевича действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

I. Объект Аренды. Общие положения

1.1. Арендодатель на срок действия настоящего Договора передает, а Арендатор принимает в аренду во временное пользование без права последующего выкупа следующее нежилое помещение (далее «Помещение»), по адресу: **344029, г. Ростов-на-Дону, пр. Сельмаш, 90А/17Б**, находящееся в собственности Арендодателя нежилое помещение, 7-й этаж, офис № 709/2, площадью 10,0 м² для осуществления деятельности, определяемой уставными задачами Арендатора.

1.2. Помещение сдается Арендатору в исправном состоянии, позволяющем беспрепятственно пользоваться объектом аренды.

1.3. Арендатор обязуется использовать арендованное помещение по прямому назначению с 6.30 до 23.00; вход в здание посетителям разрешен до 20.00. В случае круглосуточного режима работы офисов или ночных смен необходимо письменно известить администрацию здания с указанием Ф.И.О. работающих, номера телефона и ответственного за помещение.

1.4. Арендатор имеет право обозначать свое местонахождение путем размещения перед входом в арендуемое помещение соответствующих вывесок и указательных табличек. Макет таблички подлежит согласованию с Арендодателем.

1.5. Арендатор имеет право на размещение указательных табличек на рекламных носителях бизнес-центра (один на входе первого этажа и один на 7 этаже).

II. Вступление в силу и расторжение договора

2.1. Настоящий договор вступает в силу после его полного оформления сторонами и подписания акта приема-передачи Помещения (принимающая сторона – Арендатор).

2.2. Срок окончания действия договора 30 ноября 2020г.

III. Арендная плата. Расчеты

3.1. Арендная плата (Ап) рассчитывается по формуле:

$$Ап = S \times См + Ср + Сх + Сс,$$

где S – площадь арендуемого помещения, м²;

См – арендная ставка за 1 м² в месяц;

Ср – стоимость размещения на рекламных носителях;

Сх – стоимость эксплуатации сплит-системы;

Сс – стоимость обслуживания внутренних (присоединенных) линий связи.

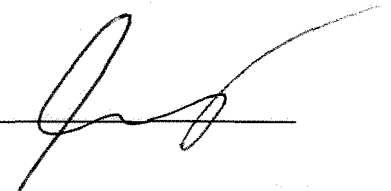
3.2.Согласованные на день заключения Договора цены и способ определения величины «Ср», «Сх» и «Сс» приведены в Приложении 1.

О возможных дальнейших изменениях цен и тарифов Арендодатель уведомляет Арендатора письменно.

Арендодатель _____



Арендатор _____



3.3. Арендная ставка «См» на момент заключения настоящего Договора составляет 500руб за 1м2: 5000 (Пять тысяч) руб.в месяц. Размер арендной ставки может изменяться в течение срока действия настоящего Договора вследствие изменений общей экономической ситуации в стране. При изменении арендной ставки «См» Арендодатель уведомляет Арендатора о новых размерах арендной ставки «См» не менее чем за 30 дней до изменения в письменной форме. Согласие Арендатора и изменения арендной ставки «См» оформляются дополнительными соглашениями к настоящему договору, но не чаще одного раза в три месяца. Оплата дополнительных услуг Арендодателя, не предусмотренных настоящим договором, производится по соглашению сторон.

3.4. Арендатор после подписания настоящего договора в течение трех дней вносит сумму, равную арендной плате «Ап» за один месяц. В дальнейшем арендная плата «Ап» вносится в авансовом порядке за 10 дней до окончания текущего месяца аренды за месяц вперед.

3.5. Указанные выше платежи производятся путем перечисления соответствующей суммы на расчетный счет Арендодателя. По дополнительному согласованию сторон допускаются иные формы оплаты, предусмотренные законодательством. Датой осуществления платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.6. При нарушении сроков внесения арендной платы свыше 10 дней Арендодатель имеет право в бесспорном порядке прекратить доступ Арендатора к телефонной связи и электроэнергии, а в случае продолжения нарушения сроков оплаты более одного месяца - расторгнуть настоящий договор.

3.7. Оплату коммунальных услуг по арендованному помещению согласно площади и электроэнергии по установленному счетчику Арендатор производит напрямую ООО «Управляющая Компания № 1», расположенному по адресу: 344029, г.Ростов-на-Дону, пр.Сельмаш,90А/17Б, 2 этаж, тел. 201-29-40 для чего заключает соответствующий договор.

IV. Обязательства сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Обеспечить Арендатору доступ в Помещение и передать ключи в 2-х дневный срок со дня оплаты. С момента подписания акта приема-передачи Помещение считается переданным Арендатору.

4.1.2. Предоставить Арендатору возможность использования грузо-пассажи́рских лифтов, туалетов, умывальников, площадок для курения.

4.1.3. Производить за свой счет капитальный ремонт Помещений, в том числе арендуемых (при необходимости) по согласованию с Арендатором.

4.1.4. В случае аварии, произошедшей по вине Арендодателя, немедленно принять все необходимые меры по устранению возможных последствий.

4.1.5. Предоставить Арендатору услуги по организации вывоза твердых отходов (кроме токсичных) в пределах действующих норм накопления с фиксированных мест складирования на территории здания.

4.1.6. Арендодатель вправе осуществлять контроль за надлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему договору.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить арендные платежи согласно ст. III настоящего договора.

4.2.2. Содержать Помещение в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать правила техники безопасности, охраны труда, противопожарной, электрической безопасности, требования природоохранного законодательства, в том числе правила обращения с отходами производства и потребления, внутреннего распорядка и нести ответственность за их нарушения.

4.2.3. Использовать Помещение исключительно как офисное и складское. Любое изменение характера использования Помещения допускается только с письменного согласия Арендодателя.

4.2.4. Согласовывать размещение оборудования, использование специальных материалов и химических веществ с органами технической, санитарной инспекции и пожарного надзора.

- 4.2.5. Местоположение сплит - систем, кондиционеров и другого энергоемкого оборудования определять только с письменного согласия Арендодателя.
- 4.2.6. Подключение к источникам электропитания оборудования, указанного в п. 4.2.5., производить только со специалистами Арендодателя.
- 4.2.7. Нести полную ответственность за соблюдение действующих правил эксплуатации в арендуемых помещениях электроустановок и электроприборов независимо от их принадлежности.
- 4.2.8. Принимать участие в ликвидации в пределах территории и мест общего пользования Арендодателя последствий стихийных бедствий, чрезвычайных и аварийных ситуаций.
- 4.2.9. Не производить капитального ремонта, перепланировки и переоборудования арендуемых помещений в т.ч. коммуникаций, а также подключение технических устройств связи, в т.ч. модемных к телефонным номерам, без письменного разрешения Арендодателя.
- 4.2.10. Производить за свой счет текущий и косметический ремонт Помещения, а также полностью возмещать убытки от аварий или других случаев порчи Помещения, произошедших по вине Арендатора. Стоимость произведенного Арендатором ремонта или каких-либо улучшений в арендуемых помещениях возмещению не подлежат.
- 4.2.11. Нести материальную и иную ответственность за действия или ненадлежащие действия своих сотрудников или деловых партнеров, если эти действия повлекли за собой нанесение ущерба Арендодателю.
- 4.2.12. Обеспечивать круглосуточный беспрепятственный доступ обслуживающего персонала Арендодателя в арендуемое помещение для осуществления технического контроля и ремонта коммуникаций. Один комплект ключей в запечатанном конверте Арендатор должен сдать в караульное помещение Арендодателя.
- 4.2.13. Согласовывать с Арендодателем порядок ввоза принадлежащих Арендатору материальных ценностей на территорию здания, а также их вывоза с территории здания.

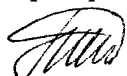
V. Ответственность сторон

- 5.1. За неоплату Арендатором платежей в сроки, установленные Договором, Арендодатель вправе при подаче искового заявления в суд начислять пеню в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки.
- 5.2. При досрочном расторжении Договора, согласно п.3.6. настоящего Договора, Арендодатель, после письменного уведомления Арендатора, вправе прекратить доступ в арендуемые помещения сотрудников Арендатора и удерживать имущество Арендатора в качестве обеспечения выполнения последним обязательств по настоящему Договору.

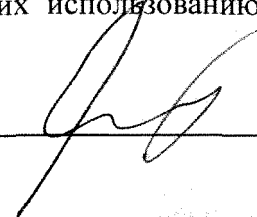
VI. Срок аренды. Условия расторжения и продления договора

- 6.1. Срок аренды устанавливается в 11 месяцев с момента заключения Договора.
- 6.1.1. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий, Договор считается возобновленным на тот же срок и на тех же условиях, если за месяц до окончания срока аренды ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от возобновления Договора.
- 6.1.2. За два месяца до истечения очередного срока Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении возобновить Договор либо письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения.
- 6.2. Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке по следующим основаниям:
- 6.2.1. Взаимное согласие сторон.
- 6.2.2. Нарушение одной из сторон условий настоящего договора.
- 6.2.3. Несвоевременная оплата Арендатором счетов, указанных в договоре.
- 6.2.4. В силу обстоятельств форс-мажора.
- 6.2.5. Существенное ухудшение технического состояния Арендатором Помещения.
- 6.2.6. Истечение срока действия Договора.
- 6.3. При обнаружении ранее не оговоренных недостатков, препятствующих использованию Помещения, Арендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора.

Арендодатель



Арендатор



6.4. Стороны имеют право на досрочное расторжение Договора аренды по другим основаниям, кроме указанных в п.6.2. В этом случае сторона, проявившая инициативу, должна письменно предупредить другую сторону не позднее, чем за один месяц до момента расторжения. Обе стороны обязаны до новой даты расторжения полностью произвести расчеты, предусмотренные Договором.

6.4. О намерении возобновить настоящий Договор Арендатор письменно извещает Арендодателя не позднее, чем за два месяца до истечения конечного срока действия, указанного в п.2.2.

6.5. При прекращении (расторжении) Договора аренды Арендатор обязан освободить Помещение и сдать его Арендодателю по акту в день предшествующий дате прекращения (расторжения) договора, в исправном состоянии с учетом нормального износа.

VII. Разрешение споров. Заключительные положения

7.1. Все споры, вытекающие из данных договорных отношений, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Ростовской области.

7.3. При существенном изменении обстоятельств, из которых исходили стороны, они вправе двухсторонним дополнительным соглашением оговорить изменения настоящего договора.

7.4. Взаимоотношения и обязательства сторон, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

VIII. Юридические и платежные реквизиты сторон

Арендодатель

ИП Шипилова Татьяна Григорьевна
ИНН 616600851060
ОГРН ИП 309619312500107
р/сч 40802810009500014205
к/сч 30101810845250000999
ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"БИК
044525999
паспорт 60 04 483085
выдан ОВД Первомайского района
г.Ростова-на-Дону 16.12.2003г
344029,г.Ростов-на-Дону,
ул.Металлургическая,111, кв.17

Арендатор

ООО «АБСОЛЮТ-М»
ИНН 2320249953; КПП 232001001
ОГРН 1172375053476
Юр.адрес: 344029, г.Ростов-на-Дону,
Пр.Сельмаш, 90А/17Б, оф.709/2.

р/счет 40702810420150000362
в РОСТОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО
ЮНИКРЕДИТ БАНК
БИК 046015081,
к/сч 30101810760150000081

ИП Т.Г. Шипилова



Директор
ООО «АБСОЛЮТ-М»

М.А. Мирошниченко



ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к договору аренды № 03-20 от 06 марта 2020г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Ростов-на-Дону

06 марта 2020г.

Настоящий акт составлен в том, что ИП Шипилова Т.Г. (Арендодатель) сдала, а ООО «АБСОЛЮТ-М» (Арендатор) в лице директора Мирошниченко М.А. действующего на основании Устава принял следующие нежилые помещения согласно договору аренды № 03-20 от 06 марта 2020г. в исправном состоянии, позволяющем беспрепятственно пользоваться объектом аренды по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Сельмаш, 90А/17Б, 7-й этаж, офис 709/2, нежилое помещение, площадью 10,0 м².

Передаваемое нежилое помещение и расположенные в нем коммуникации находятся в удовлетворительном состоянии.

Арендатор несет ответственность за сохранность помещения на период аренды с 06 марта 2020г с обязательным соблюдением условий договора № 03-20 от 06 марта 2020г. По окончании срока действия договора помещение передается по акту в исправном состоянии.

ИП Т.Г.Шипилова



М.А. Мирошниченко



Арендодатель

Арендатор