

Договор аренды нежилого помещения № 2/А/22

г. Долгопрудный

«15» сентября 2022 г.

ООО «Долгопрудненский Цех Ремонта Бытовых Машин и Приборов», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Сладкова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО «Универ Авто»** именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Комахина Алексея Николаевича, действующего с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает по Акту сдачи-приемки (Приложение №1) в аренду нежилые помещения **комната № 15**, согласно плана БТИ, **площадью 28 кв.м.**, согласно замеров, которые были осуществлены сторонами в день подписания настоящего договора. Помещение располагается на втором этаже нежилого здания площадью 680,6 кв.м. по адресу: **Московская область, город Долгопрудный, ул. Дирижабельная, д.2а.**, принадлежащее Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2009 года сделана запись регистрации № 50-50-42/010/2009-250, копия выписки из ЕГРН передана Арендатору в день подписания настоящего договора.
- 1.2. Цель использования: офисное помещение.
- 1.3. Передаваемое в аренду нежилое помещение обозначено на поэтажном плане, который является неотъемлемой частью настоящего договора.
- 1.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до 15.08.2023 года.
- 1.5. Арендуемое помещения считаются переданными в аренду с момента подписания настоящего договора. С данного момента Арендатор несет полную ответственность за переданное ему имущество и несет ответственность за нарушение прав третьих лиц, которые могут возникнуть при эксплуатации помещения недолжным образом.

2. Арендная плата и порядок расчетов

- 2.1. Ежемесячная Арендная плата за указанные в п.1.1 настоящего договора нежилые помещения составляет: **22 400 (Двадцать две тысячи четыреста) рублей.**
- 2.2. Дополнительно Арендатор оплачивает на счет Арендодателя Коммунальные услуги. В том числе: за отопление денежную сумму в размере 50 рублей за квадратный метр ежемесячно в период с октября – апрель, что составляет – 1400 рублей. Оплата за электроэнергию осуществляется по показаниям прибора учета расхода электроэнергии, оформленного на арендуемое помещение (комната № 15) по данным плана БТИ, (фактическая площадь – 28 кв.м.).
- 2.3. Первый платеж по данному договору производится в течение 3 дней после подписания настоящего договора.
- 2.4. Арендная плата за пользование нежилым помещением вносится Арендатором ежемесячно путем безналичного перечисления на расчетный счет Арендодателя денежных за месяц вперед.
- 2.5. Изменение размеров арендной платы и порядка ее внесения возможно лишь по соглашению сторон в письменном виде.

3. Права и обязанности сторон

Арендатор обязан:

- 3.1. Своевременно оплачивать арендную плату за арендуемые помещения на условиях и в сроки согласно условиям настоящего договора.
- 3.2. Использовать арендованные помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в Договоре.
- 3.3. Возмещать в полном объеме материальный ущерб, возникший в результате каких-либо действий или бездействия со стороны Арендатора при эксплуатации переданного ему недвижимого имущества в аренду. Соблюдать технику безопасности и в письменной форме информировать Арендодателя о всех повреждениях, которые могут повлечь ущерб недвижимому имуществу, а также всему зданию, а также третьим лицам, которые могут пострадать в случае таких повреждений.
- 3.4. Своевременно производить текущий ремонт указанного помещения по согласованию с Арендодателем.
- 3.5. Не производить без согласия Арендодателя работы по улучшению и перепланировке арендуемых помещений. Все произведенные неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, будут являться собственностью Арендодателя.
- 3.6. Не нарушать прав других арендаторов, расположенных в том же здании;

3.7. Соблюдать «Правила внутри объектного и пропускного режима» и «Правила пожарной безопасности», действующие на территории Арендодателя. Курение и распитие спиртных напитков в помещении и в местах общего пользования запрещено.

3.8. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя в арендуемые помещения в целях проведения ремонта, контроля за состоянием, надлежащим содержанием и использованием помещений.

3.9. По истечении срока действия договора аренды или в случае его досрочного расторжения передать арендуемые помещения Арендодателю в том состоянии, в котором они были на момент подписания настоящего договора, с учетом нормального износа по акту приемки-передачи в срок 5 дней с момента прекращения договорных отношений. До подписания данного акта, ответственность за помещения несет Арендатор.

Арендатор имеет право:

3.10 Пользоваться арендуемыми помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.11 Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при надлежащем исполнении предусмотренных Договором обязательств.

3.12. С согласия Арендодателя производить необходимые улучшения и перепланировку арендованных помещений в целях совершенствования технологических процессов в рамках своей деятельности в соответствии, стоимость улучшений не возмещается.

3.13. Досрочно расторгнуть Договор, предупредив об этом Арендодателя письменно не позднее чем за 1 месяц до расторжения Договора. Арендатор имеет право расторгнуть Договор немедленно, если помещение окажется в состоянии не пригодном для использования не по вине Арендатора.

3.14 Арендатор **имеет право сдавать арендуемые помещения в субаренду**, уведомив Арендодателя и предоставив ему данные о будущих субарендаторах и видах их деятельности не позднее чем за 2 (два) дня до подписания с ними договора субаренды.

3.15. Арендатор несет ответственность за всех субарендаторов и их действия в полном объеме. В случае причинения ими вреда помещениям или знанию, в котором они расположены, обязан возместить все материальные затраты, которые понесет Арендодатель в таком случае.

Арендодатель обязан:

3.16. Передавать имущество Арендатору по акту с отражением в нём технического состояния помещения после оплаты, указанной в п. 2.3.

3.17. Производить инвентаризацию сдаваемого в аренду имущества;

3.18. Производить за свой счет капитальный ремонт здания.

3.19. Предоставлять по письменному требованию Арендатора расшифровки начисленных сумм арендной платы и по возмещению затрат на содержание арендуемого помещения.

3.20. Принимать на рассмотрение и согласование предложения Арендатора об улучшениях арендуемых помещений, их перепланировке и ремонту.

Арендодатель имеет право:

3.21. Не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора, контролировать своевременность перечисления арендной платы и исполнение Арендатором иных предусмотренных договором обязательств.

3.22. На возмещение убытков, причиненных действиями или бездействием Арендатора, повлекшими повреждение или уничтожение переданных в аренду помещений, а также иных убытков, возникших в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств.

3.23. На одностороннее досрочное расторжение Договора в случаях, предусмотренных Договором и законом.

3.24. В случае, если Арендатор не оплачивает аренду более чем 14 (четырнадцать) дней, начиная со дня, указанного в п.2.3. Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке.

3.25. Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае, если Арендатор без его разрешения произвел перепланировку, если эксплуатация помещения в части и здания в целом со стороны Арендатора или субарендатора наносит зданию и/или помещению повреждения более чем естественный износ.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

4.1. При просрочке внесения арендной платы или иных платежей, предусмотренных договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени 1% от суммы платежа за каждый день просрочки.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки переданного в аренду помещения, полностью или частично препятствующие его использованию по назначению, в соответствии со ст. 612 ГК РФ.

4.3. При нарушении срока возврата арендованного помещения, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки и возмещает убытки, причиненные Арендодателю в части не покрытой арендными платежами.

4.4. Возмещение убытков и уплата процентов (неустойки) не освобождают должника от выполнения лежащих на нем обязанностей или устранений допущенных им нарушений. Уплата санкций по договору производится на расчетный счет Арендодателя.

4.5. Споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются путём переговоров, а при невозможности прийти к согласию передаются на рассмотрение в арбитражный суд.

5. Порядок изменения, расторжения и продления договора

5.1. Договор может быть изменен или расторгнут письменными Дополнительными соглашениями сторон за исключением предусмотренных Договором случаев одностороннего изменения или расторжения Договора.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформленные в надлежащем порядке, являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6. Прочие условия

6.1. Договор аренды не подлежит государственной регистрации.

6.2. Арендодатель гарантирует, что переданное в аренду имущество не находится под арестом, в залоге и не обременено правами третьих лиц.

6.3. Изменение арендной ставки на основании дополнительного соглашения, которое подписывается сторонами по обоюдному согласию действует с момента подписания данного соглашения. В случае увеличения арендной ставки со стороны Арендодателя, и при непринятии ее Арендатором, факт, который излагается Арендатором в уведомлении в адрес Арендодателя, может служить основанием для расторжения настоящего договора. При таких условиях Арендатор имеет право расторгнуть договор менее чем за месяц.

6.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Долгопрудненский цех ремонта бытовых
машин и приборов»

Адрес: 141701, Московская область, Г.О.

Долгопрудный, г. Долгопрудный, ул.

Дирижабельная, д. 2А, этаж 2, ком.16.

ОГРН 1035001852753

ИНН: 5008004172

КПП 500801001

Р/с: 40702810477370032427

в Московский филиал ПАО КБ «Восточный»

К/с 30101810945250000682

БИК 044525682

ОКВЭД 68.20

Тел. 8 (965) 304-91-56

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью
«Универ Авто»

Юр.адрес: 141420, Московская область, г. Химки, мкр
Сходня, ул. Некрасова, дом 2, строение 77, эт./помещ.
2/218, 219.

Факт.адрес: 141420, Московская область, г. Химки,
м-р Сходня, ул. Некрасова, д. 2, стр. 38, пом. 1.

ОГРН 1147746654472

ИНН 7733884219

КПП 504701001

Р/с: 40702810987830000417

в ПАО Росбанк г. Москва

К/с 30101810000000000256

БИК 044525256

ОКВЭД 49.4

Генеральный директор



Сладков А.А./

Генеральный директор



Комахин А.И.