

Договор аренды нежилого помещения

г. Курск

01 апреля 2025 г.

«Арендодатель»: Михайлов Михаил Валерьевич, 16.08.1978 года рождения, паспорт 38 23 477848, выдан УМВД России по Курской области 30.11.2023 года, код подразделения 460-002, с одной стороны, и

«Арендатор»: Индивидуальный предприниматель Зинченко Ольга Анатольевна, действующий на основании ОГРНИП 323460000046040 от 31.10.2023 г, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в возмездное пользование – аренду – недвижимое имущество: нежилое помещение VIII в здании литер А, номера на поэтажном плане 29-32 – цокольный этаж, 51-63 – 1-й этаж, расположенное по адресу: **г. Курск, ул. Радищева 14/20, кадастровый номер 46:29:102269:303** с целью использования его под коммерческую деятельность, не противоречащую законодательству РФ. Общая площадь **164,60** кв. метров (далее – помещение).

1.2. На момент заключения договора помещение не обременено арестом, залогом или иными правами третьих лиц, препятствующих исполнению настоящего договора, в споре и под запрещением не состоит.

1.3. Арендатор вправе производить неотделимые улучшения арендуемого помещения, согласно нормам санитарных и противопожарных требований. Стоимость таких улучшений Арендатору не возмещается.

1.4. Арендатор вправе производить отдельные улучшения арендуемого помещения для собственных нужд и за собственный счет. По окончании срока действия Договора Арендатор вправе забрать отдельные улучшения из арендуемого помещения, такие как: камеры видеонаблюдения с подводящей электропроводкой, отдельные новые ветки электро- и водо- коммуникаций и т.д. не нарушив целостности первичных коммуникаций помещения.

1.5. До подписания настоящего договора Стороны удостоверились, что в арендуемом помещении имеется офисная мебель, на которой присутствуют сколы и царапины; в данном помещении отсутствует ремонт (на стенах имеются стойкие загрязнения, обои отошли от стен, замки на межкомнатных дверях в нерабочем состоянии, нарушена целостность кафельного покрытия (имеются сколы и трещины) и т.д.).

2. Обязанности и права сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В день подписания настоящего Договора аренды передать Арендатору по Акту приема-передачи помещение в состоянии, пригодном для целевого использования в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами.

2.1.2. Принять помещение у Арендатора по Акту приема-передачи по окончании срока аренды с учетом нормального износа.

2.1.3. Своевременно заключать и продлевать договоры на оказание коммунальных услуг – электроснабжения, отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения и телефонной связи.

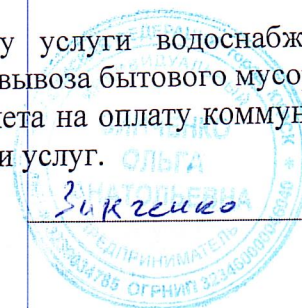
2.1.4. Обеспечивать предоставление Арендатору услуги водоснабжения (горячей и холодной воды), энергоснабжения, канализации и вывоза бытового мусора.

2.1.5. Незамедлительно передавать Арендатору счета на оплату коммунальных услуг для производства расчетов Арендатора с поставщиками услуг.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Зинченко

АРЕНДАТОР



2.1.6. Производить капитальный ремонт здания и инженерных коммуникаций.

2.1.7. Устранять аварии и повреждения помещения за счет собственных средств, или компенсировать расходы Арендатора, понесенные в связи с устранением таких аварий и повреждений, согласно согласованной сторонами смете.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.2. На возмещение ущерба, причиненного по вине Арендатора вследствие нарушения норм эксплуатации помещения или невыполнения других обстоятельств, предусмотренных Договором.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. В день подписания договора аренды принять помещение в пользование по Акту приема-передачи.

2.3.2. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.3. Соблюдать требования Законодательства в области своей деятельности, выполнять законные предписания контролирующих органов.

2.3.4. Соблюдать технические, противопожарные, санитарные и экологические нормы и правила, обеспечивать безопасную эксплуатацию электрооборудования в помещении.

2.3.5. Собственными силами осуществлять уборку прилегающей к помещению территории в соответствии с действующими нормативными актами города Курска. Не предпринимать каких-либо действий, изменяющих внешний вид здания, в котором находится Помещение.

2.3.6. При необходимости Арендатор самостоятельно и за свой счет, по согласованию с Арендодателем, улучшает, переоборудует инженерные сети помещения до состояния, соответствующего его потребностям, устанавливает видеонаблюдение и т.д.

2.3.7. Письменно согласовывает с Арендодателем проведение капитальных ремонтных работ.

2.3.8. Вносить арендную плату и другие платежи, в порядке и сроки, оговоренные настоящим Договором.

2.3.9. Сообщать Арендодателю о своем намерении продлить срок аренды не позже, чем за 10 (десять) дней до окончания срока действия настоящего договора.

2.3.10. При освобождении (возврате) помещений сдать их Арендодателю по Акту приема-передачи, в исправном состоянии, с учетом нормального износа, в течение трех дней с момента истечения срока аренды или согласованной Сторонами даты возврата помещения (при досрочном освобождении).

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

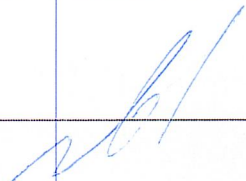
2.3.12. В устанавливаемые поставщиками коммунальных услуг сроки осуществлять передачу поставщикам сведений, необходимых для расчета стоимости потребленных услуг и подготовки соответствующих счетов на оплату.

2.3.13. Ежемесячно передавать Арендодателю копии документов, подтверждающие оплату коммунальных услуг.

2.3.14. При необходимости для собственных нужд осуществляет текущий или косметический ремонт помещения.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Сдавать помещение или его часть в субаренду.



АРЕНДОДАТЕЛЬ



АРЕНДАТОР

2.4.2. Использовать имеющуюся в помещении мебель по своему усмотрению, а именно передвигать, разбирать, а при прекращении срока действия договора монтаж мебели Арендатором не предусмотрен.

2.4.3. При надлежащем исполнении своих обязательств по Договору, по истечении его срока действия, имеет при прочих равных условиях преимущественное право заключения договора аренды на новый срок.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. За пользование указанным в п.1.1. настоящего Договора помещением Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере 55000,00 (Пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц (без НДС). Сумма арендной платы является фиксированной и включает налог на доходы физических лиц (НДФЛ 13% в сумме 7150,00 (Семь тысяч сто пятьдесят) рублей 00 копеек), возникший в связи с договором аренды удерживается Арендатором самостоятельно и перечисляется на соответствующий налоговый счет.

3.3. Оплата аренды производится 10 (десятого) числа текущего (оплачиваемого) календарного месяца аренды путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя.

3.4. Стоимость коммунальных услуг, потребляемых Арендатором (электроэнергия, содержание и ремонт жилья, холодная вода, водоотведение, горячая вода, отопление, ОДН горячая вода, поверка приборов учета т/энергии, гидравлические испытания промывка системы т/снабжения, поверка РТЕ-21Мустановка манометров с 3-х ходовыми кранами, поверка РТЕ-21Мустановка манометров с 3-х ходовыми кранами, монтаж тепловой изоляции трубопровода т/узла МКЖД) не входит в арендную плату и оплачивается Арендатором самостоятельно по своевременно предоставленным Арендодателем квитанциям. В случае просрочки оплаты коммунальных платежей по вине Арендодателя (несвоевременное предоставление Арендатору квитанций на оплату) начисляемые пени, штрафы Арендодатель оплачивает за собственный счет. В случае отключения коммуникаций в связи с неоплатой коммунальных платежей по вине Арендодателя оплата за подключение производится за счет Арендодателя.

3.5. Изменение размера арендной платы в течение срока действия Договора не предусматривается.

4. Изменение, расторжение Договора

4.1. Изменение условий, дополнение настоящего Договора допускается по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения оформляются в письменном виде и подписываются обеими Сторонами.

4.2. Договор может быть расторгнут одной из Сторон, если другая Сторона систематически нарушает обязательства по настоящему Договору.

4.3. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

4.3.1. если Арендатор не внес арендные платежи в течение более одного раза по истечению установленного срока платежа.

4.3.2. использования Арендатором арендуемых помещений, в целом или частично, с нарушением условий, оговоренных настоящим Договором.

4.3.3. если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние арендуемого помещения.

4.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Арендатора в случае, если арендуемое помещение окажется в непригодном для использования виде, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не может нести ответственность.

4.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных обстоятельств или обстоятельств непреодолимой силы.

4.6. Договор может быть расторгнут Арендатором в одностороннем порядке, при условии письменного предупреждения Арендодателя за 30 дней до предполагаемого расторжения.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Зиченко

АРЕНДАТОР

4.7. Договор аренды будет считаться ежегодно продленным на тех же условиях, если не последует заявление одной из сторон об отказе от договора на следующий год или о внесении изменений в договор.

5. Порядок разрешения споров

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами в рабочем порядке путем переговоров.

5.2. При не достижении взаимного согласия, споры рассматриваются в Арбитражном суде Курской области в соответствии с законодательством, действующим на территории РФ.

6. Особые условия

6.1. Стоимость произведенного Арендатором ремонта или каких-либо улучшений в арендуемом им помещении возмещению не подлежат.

6.2. Арендуемое помещение считается возвращенным из пользования с даты подписания обеими сторонами акта приема-передачи помещений из аренды.

6.3. Арендодатель не несет ответственности за товарно-материальные ценности Арендатора в случае краже, стихийного бедствия, пожара или других форс-мажорных обстоятельств.

7. Заключительные положения

7.1. Срок аренды помещения по настоящему Договору устанавливается до 31 января 2026 года.

7.2. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, номеров телефонов, электронной связи, банковских и других реквизитов не позднее 7 (семи) дней с даты их изменения.

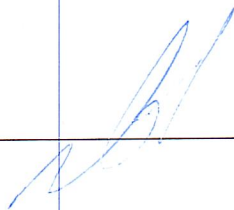
7.3. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

7.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяется гражданское законодательство РФ.

8. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон, подпись

Арендодатель

Михайлов Михаил Валерьевич
Адрес: г. Курск, ул. Радищева д. 64, кв. 64,
ИНН/ОГРН 463200211589
р/с 40817810533006699493
банк: Курское Отделение № 8596
ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810300000000606
БИК 043807606
КПП 463202001



М.В. Михайлов

Арендатор

ИП Зинченко Ольга Анатольевна,
юр. адрес: 305025, Курская обл.,
г. Курск, ул. Аэроклубная, д. 4.;
тел.: 8-920-712-52-38;
ИНН 463230034785;
р/с 40802810400005386607;
ИНН 7710140679;
БИК 044525974;
к/с 30101810145250000974
в АО «ТБАНК»



О.А. Зинченко

