

Договор аренды недвижимого имущества

Тульская область, г. Тула

01.07.2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СКИО-АРТ» (ИНН/КПП 7107085779/710701001 ОГРН 1047101140888, адрес (место нахождения): Россия, Тульская область, г. Тула, шоссе Новомосковское, дом 16, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Атанова А.Е., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Техностиль премиум» (ИНН/КПП 7107118270/710701001, ОГРН 1177154001518 адрес (место нахождения): Россия, Тульская область, г. Щекино, ул. Болдина, д.115, оф.32, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Чердакова А.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное пользование за плату Арендатору следующее недвижимое имущество принадлежащее на праве собственности Арендодателю:

- 1.1.1. нежилое здание производственного назначения общей площадью 6432,8 кв.м. с кадастровым номером 71:32:010104:79, расположенное по адресу: Тульская область г. Щекино, ул. Болдина, д.115, (далее "Здание"), включая газовую котельную.
- 1.1.2. Земельный участок с кадастровым номером 71:32:010104:4 площадью 30000 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область г. Щекино, ул. Болдина, д.115.
- 1.1.3. нежилое здание с ограждением 398,3 п.м. с кадастровым номером 71:32:010104:241 общей площадью 1 655,70 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Щекино, ул. Болдина, д.117а.
- 1.1.4. нежилое здание с кадастровым номером 71:32:010104:240 площадью 23,10 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Щекино, ул. Болдина, д. 117а.
- 1.1.5. нежилое здание с кадастровым номером 71:32:010104:243 площадью 68,60 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Щекино, ул. Болдина, д. 117а.
- 1.1.6. земельный участок с кадастровым номером 71:32:010104:10, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для эксплуатации производственной базы, общая площадь 9 627 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир-нежилое здание, почтовый адрес ориентира: Тульская область, Щекинский р-н, г. Щекино, ул. Болдина, д.117а.

1.2. Все нежилые здания передаются в аренду Арендатору с инженерными сетями, необходимыми для эксплуатации зданий, в том числе сети газоснабжения, водоснабжения и водотведения, электрические сети.

1.3. Цель аренды – для производственной деятельности.

1.4. Срок аренды: с 01.07.2022 года до 01.06.2023 года.

1.5. Арендодатель гарантирует, что недвижимое имущество, указанное в п.1.1. настоящего договора, не находится под арестом, не заложено, не сдано в аренду/субаренду, не является предметом спора, свободно от любых прав третьих лиц.

1.6. Арендатор гарантирует Арендодателю соблюдение принципа законности при осуществлении деятельности с использованием арендованного имущества. Риск неблагоприятных последствий от осуществления незаконной деятельности с использованием арендованного имущества, в том числе деятельности без разрешений, лицензий несет Арендатор.

1.7. Арендодатель гарантирует Арендатору преимущественное право заключения договора аренды на новый срок.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору во временное пользование недвижимое имущество. Настоящий договор одновременно является Актом приема-передачи помещения в аренду и свидетельствует о том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду согласно условиям настоящего договора недвижимое имущество, указанное в п.1.1.1-1.1.6 настоящего договора.

 Арендодатель

 Арендатор

2.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном и разрешенном использовании арендуемого имущества.

2.1.3. Принять имущество от Арендатора по окончании срока действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении.

2.1.4. По запросу Арендатора предоставить имеющуюся у Арендодателя документацию, необходимую для размещения Арендатором наружных рекламных вывесок, баннеров, рекламных щитов.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять имущество в аренду.

2.2.2. Использовать имущество по назначению и в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.3. В установленные настоящим Договором сроки производить оплату Арендодателю арендной платы.

2.2.4. В случае принятия решения Арендодателем об установке приборов учета, обязанность по их приобретению и установке лежит на Арендаторе за счет Арендатора. Ответственность за исправность состояния приборов учета и сохранность пломб на них несет Арендатор.

2.2.5. Содержать арендуемое имущество и инженерные системы (сети, коммуникации, оборудование), относящиеся к арендованному имуществу, в полной исправности и надлежащем состоянии, позволяющем нормальную и безопасную эксплуатацию зданий, инженерных сооружений и оборудования в них. Использовать здания, инженерные сети, соответствующие оборудованию с соблюдением правил противопожарной безопасности, санитарных норм и правил, правил промышленной безопасности и правил эксплуатации опасных производственных объектов. Выполнять требования пожарной безопасности в соответствии с Правилами противопожарного режима в РФ, утв. Пост. Правительства РФ №1479 от 16.09.2020, а также выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны в соответствии с законодательством. Назначить приказом из числа работников Арендатора ответственного за соблюдение Правил пожарной безопасности, промышленной безопасности, оборудовать здания средствами пожаротушения. За состояние противопожарной, промышленной безопасности в зданиях, газовой котельной и на земельных участках ответственность несет Арендатор. Риски наступления уголовной, административной, гражданско-правовой ответственности за несоблюдение правил пожарной, промышленной безопасности возлагаются на Арендатора.

2.2.6. Производить уборку имущества и осуществлять вывоз мусора. Заключить соответствующий договор на вывоз мусора и твердых бытовых отходов.

2.2.7. Осуществлять расчет платы за негативное воздействие окружающей среды и производить ее оплату.

2.2.8. За свой счет осуществлять уборку земельных участков включая расчистку снега, наледи в зимний сезон. В зимний период убирать здания, поверхности здания от наледи, сосулек и снега.

2.2.9. За свой счет осуществлять капитальный и текущий ремонт зданий, инженерных систем (сетей, коммуникаций, оборудования) с соблюдением действующих строительных, санитарных, противопожарных норм и правил. Все работы по капитальному ремонту, перепланировки, переоборудования, реконструкции Здания производить исключительно с письменного согласия Арендодателя.

2.2.10. В случае оставления Арендатором (в связи с досрочным расторжением настоящего договора либо в связи с окончанием срока аренды) арендованного имущества в состоянии, требующем ремонта, Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью ремонта. Арендатор обязан перед началом работ по капитальному ремонту согласовывать с Арендодателем в письменной форме перечень производимых работ и, по требованию Арендодателя, предоставить по ним проектную или иную необходимую документацию.

2.2.11. Все неотделимые улучшения арендованного имущества производить исключительно с письменного согласия Арендодателя. Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором.

2.2.12. При прекращении Договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, со всеми произведенными улучшениями, освободив его от своих материальных ценностей.

2.2.13. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендатор обязан немедленно сообщить об этом Арендодателю и за свой счет принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. В случае возникновения аварийной ситуации обеспечить доступ к арендованному имуществу работников соответствующих коммунальных и аварийно-технических служб.

2.2.14. Если арендуемое имущество в результате действий Арендатора или/и неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор

 Арендодатель

 Арендатор

восстанавливает арендуемое имущество своими силами и за счет своих средств в согласованный сторонами срок. В период проведения указанного ремонта Арендатор не освобождается от уплаты арендных платежей.

2.2.15. Соблюдать установленный лимит мощности подключенных электроприемников. Эксплуатировать электроприборы и другие электроприемники в строгом соответствии с правилами их эксплуатации, техники безопасности и пожарной безопасности. Не осуществлять установку электрического оборудования, увеличивающего потребление электроэнергии.

2.2.16. За свой счет осуществлять обеспечение охраны и сохранности имущества (материальных ценностей), находящегося в зданиях и на земельных участках.

2.2.17. Не допускать хранение в имуществе горюче-смазочных материалов и других легковоспламеняющихся материалов и жидкостей в любой таре. Указанное запрещение не относится к легковоспламеняющимся веществам в ассортименте и количестве, необходимых для повседневных бытовых нужд, содержания Здания. Арендатор обязан обеспечить условия их хранения и пользования так, чтобы не допустить возникновения пожара.

2.2.18. Заключить договор на поставку электроэнергии, газа, водоснабжения и водоотведения. До даты заключения указанных договоров возместить фактические расходы Арендодателя по оплате электрической энергии, газа, водоснабжения и водоотведения. Возмещать расходы Арендодателя на эксплуатационное обслуживание котельной. Возмещение указанных расходов Арендатор производит ежемесячно в порядке предварительной оплаты предстоящего ежемесячного расхода Арендодателя на оплату потребляемых ресурсов, услуг на основании соответствующего счета (счетов) Арендодателя. Арендодатель определяет размер возмещения по итогам потребления Арендатором за предыдущий месяц. Окончательный расчет суммы возмещения производится Арендодателем на следующий месяц после месяца потребления согласно данным приборов учета, а в случае их отсутствия расчетным путем. В случае принятия решения Арендодателем об установке приборов учета, обязанность по их приобретению и установке лежит на Арендаторе за счет Арендатора. Ответственность за исправность состояния приборов учета и сохранность пломб на них несет Арендатор.

2.2.19. При владении и пользовании арендованным имуществом соблюдать правила пожарной, электротехнической, промышленной безопасности, санитарные нормы и правила, правила и нормы эксплуатации опасных производственных объектов. За свой счет исполнять обязанности собственника в отношении арендуемого имущества, возложенные на собственника нормами и правилами пожарной, электротехнической, промышленной безопасности, санитарными нормами и правилами.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Инспектировать имущество, в рабочее время Арендатора, на предмет состояния и целевого использования имущества в присутствии представителей Арендатора.

2.3.2. В одностороннем порядке пересматривать размер арендной платы в порядке, установленном настоящим договором.

2.3.3. В случаях, предусмотренных настоящим договором, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

2.3.4. Арендодатель вправе при наличии задолженности Арендатора по арендной плате, по возмещению фактических затрат, превышающей 2 месяца, невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, не допускать Арендатора (его работников, представителей, посетителей) к арендованному имуществу.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Размещать рекламу (вывески) без согласия Арендодателя.

2.4.2. Сдавать имущество, в т.ч. частично, в субаренду. Арендатор не имеет право использовать право аренды Здания в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал.

3. Арендная плата и порядок расчетов по договору

3.1. Арендная плата за пользование арендуемым имуществом _____ рублей ежемесячно. НДС не облагается.

3.2. Арендная плата за неполный календарный месяц уплачивается пропорционально количеству дней аренды к общему количеству дней в данном месяце.

3.3. Оплата арендной платы производится Арендатором не позднее 05 числа месяца, следующего за месяцем аренды.

3.4. Дополнительно к арендной плате Арендатор возмещает Арендодателю расходы согласно п.2.2.18. настоящего договора.

3.5. Возмещение расходов Арендодателя согласно п.3.4. настоящего договора производится Арендатором в течение 5 (пяти) дней со дня получения Арендатором соответствующего счета Арендодателя.



Арендодатель



Арендатор

3.6. В случае прекращения действия настоящего договора Арендатор обязан в 10-ти дневный срок с даты прекращения действия настоящего договора произвести все расчеты с Арендодателем по настоящему договору.

3.7. Все платежи производятся путем перечисления денежных средств на банковский счет Арендодателя. Датой оплаты является дата поступления денежных средств на банковский счет Арендодателя.

3.8. Осуществление капитального и текущего ремонта арендованного имущества не является основанием для приостановления уплаты арендной платы.

3.9. Арендодатель вправе один раз в год в одностороннем порядке изменять размер арендной платы. Такое изменение может иметь место не ранее, чем через 1 (один) год после последнего изменения (установления) арендной платы.

Арендодатель письменно извещает Арендатора об одностороннем изменении размера арендной платы. Новый размер арендной платы применяется со следующего за месяцем извещения об изменении арендной платы месяца аренды.

4. Ответственность сторон

4.1. За нарушение сроков оплаты арендной платы и расходов Арендодателя Арендатор уплачивает пеню в размере 0,2 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки платежа.

4.2. При ухудшении состояния арендуемого имущества, возвращаемого Арендодателю по окончании срока действия данного договора, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб.

4.3. В случае несвоевременного освобождения и (или) возврата арендованного имущества в соответствии с п.5.9. настоящего Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,5 % от размера ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

4.4. Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в течение 3-х дней с момента предъявления Арендодателем соответствующей претензии об уплате неустойки.

4.5. В случае неисполнения Арендатором, его работниками обязанностей, указанных в п.2.2.4., п.2.2.5., п.2.2.6., п.2.2.8., п.2.2.9., п.2.2.10., п.2.2.11., п.2.2.12, п.2.2.13, п.2.2.14, п.2.2.15, п.2.2.17 настоящего Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 5000 (пять тысяч) рублей за каждый факт неисполнения (ненадлежащего исполнения) указанных обязанностей.

4.6. Арендатор несет ответственность за причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц, причиненного в связи с эксплуатацией арендованного имущества и инженерных сетей, систем, коммуникаций, оборудования в нем.

4.7. Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора.

4.8. Арендодатель не несет ответственности за любые убытки Арендатора в связи с любыми сбоями в работе инженерных сетей.

4.9. Административная, уголовная, гражданско-правовая ответственность за не исполнение или не надлежащее исполнение норм и правил пожарной, электротехнической, промышленной безопасности, норм и правил эксплуатации опасных производственных объектов в связи с владением и пользованием арендованным имуществом возлагается на Арендатора.

5. Срок действия, изменение и расторжение договора

5.1. Срок аренды указан в п.1.4. настоящего договора.

5.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде в форме дополнительного соглашения.

5.4. Арендатор и Арендодатель безусловно вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно уведомив об этом соответствующую сторону не позднее, чем за 90 (Девяносто) дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае настоящий договор считается расторгнутым по истечении 95 (Девяносто пяти) дней с даты направления стороной договора другой стороне письменного извещения об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора.

5.5. Арендодатель помимо условия, указанного в п.5.4. настоящего договора, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (без соблюдения сроков, указанных в п.5.4. настоящего договора), по следующим основаниям:

5.5.1. при использовании здания не по назначению;

5.5.2. если Арендатор ухудшает состояние арендуемого имущества, находящихся в нем инженерных систем (коммуникаций, оборудования);

5.5.3. если Арендатор не внес арендную плату, не возместил расходы Арендодателя, подлежащие возмещению, в установленные настоящим договором сроки;

 Арендодатель

 Арендатор

5.5.4. в случае отказа Арендатора от применения нового размера арендной платы, установленного Арендодателем в соответствии с п.3.9 настоящего договора.

5.6. Настоящий Договор может быть расторгнут судом по обстоятельствам, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора (п.5.5.), Договор считается расторгнутым по истечении 5-ти дней с даты направления Арендодателем Арендатору сообщения об отказе от исполнения Договора по адресу Арендатора, указанному в настоящем договоре.

5.8. Арендатор не обладает преимущественным правом перед другими лицами на заключение Договора аренды на новый срок.

5.9. В течение 5 (Пяти) дней с даты истечения срока аренды, либо с даты расторжения настоящего Договора, Арендатор обязан освободить здание и вернуть его Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями. Передача имущества оформляется соответствующим Актом передачи, подписываемым уполномоченными представителями Сторон. Если Арендатор не освободил и (или) не возвратил здание либо освободил и (или) возвратил его несвоевременно, Арендатор обязан оплатить арендную плату за все время просрочки и установленные настоящим договором пени и неустойку.

6. Прочие условия

6.1. Споры между сторонами разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, по месту нахождения Арендодателя.

6.2. При изменении реквизитов или адреса, сторона, у которой произошли данные изменения, обязана сообщить об этом другой стороне незамедлительно. Стороны несут риск неблагоприятных последствий в связи с несообщением новых сведений и неполучения почтовой корреспонденции.

6.3. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения здания, отделка здания, вновь проложенные и (или) замененные инженерные сети, коммуникации в здании по окончании срока аренды, расторжения договора переходят в собственность Арендодателя без уплаты им какого-либо возмещения Арендатору.

6.4. Настоящий Договор составлен и подписан в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

«Арендодатель»

ООО «СКИО-АРТ»

ИНН /КПП 7107085779/710701001

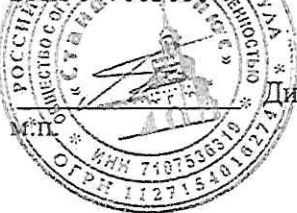
Адрес: 300045, г. Тула, шоссе Новомосковское, дом 16

р/с 40702810966000000214

Тульское отделение №8604 ПАО Сбербанк

к/с 30101810360000000608

БИК 047003608



Директор Атанов А.Е.

«Арендатор»

ООО «Техностиль премиум»

Адрес: Тульская область, г.Щекино, ул.Болдина, д.115, оф.32

ИНН/КПП 7107118270/710701001

ОГРН 1177154001518

Расчетный счет 40702810001250002974

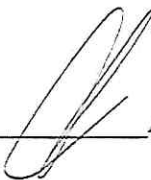
Филиал банка ВТБ (ПАО) в г.Воронеже

к/сч 301 018 101 000 000 00 835 БИК 042007835



Генеральный директор Чердаков А.А.

 Арендодатель

 Арендатор