

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 2 (нежилых помещений)



г. Тюмень

17 августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Мистический офис с привидениями", именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**» в лице Директора Петрова Петра Петровича, действует на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Салон первозданной красоты", именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Иванова Ивана Ивановича, действует на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование нежилые помещения (далее по тексту - Помещение):

№	Объект	Помещение	Цена	Площадь	Стоимость
1	Деловой Центр "Аврора" г.Тюмень, Республики, 143, к1	808	900,00 Р/м ²	35,90 м ²	32 310,00 Р
2	Деловой Центр "Аврора" г.Тюмень, Республики, 143, к1	Склад 1	400,00 Р/м ²	28,50 м ²	11 400,00 Р
Итого:				64,40 м ²	43 710,00 Р

План расположения помещений приведен в Приложении №1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.2. Помещение предоставляется для использования Арендатором в целях размещения офиса и используются Арендатором в рабочие дни (с понедельника по пятницу) с 8 часов 00 мин. до 24 часов 00 мин. местного времени, суббота с 10 часов 00 мин. до 24 часов 00 мин. Иной режим работы возможен только по письменному согласованию с Арендодателем

1.3. Арендодатель гарантирует, что он обладает всеми правами, предусмотренными законодательством, для заключения настоящего Договора.

2. Срок аренды, порядок передачи и возврата Помещения.

2.1. Срок аренды исчисляется с **17 августа 2016 г.** и оканчивается **31 июля 2017 г.**, если действие настоящего Договора не будет прекращено ранее в соответствии с условиями, установленными настоящим Договором.

2.2. Передача Помещения Арендодателем Арендатору оформляется Актом приема-передачи (Приложение №2), подписываемым Сторонами. Обязательство Арендодателя передать Помещение Арендатору считается исполненным со дня подписания сторонами Акта приема-передачи.

2.3. По окончании срока аренды (если Договор аренды не будет перезаключен на новый срок), а также в случае досрочного расторжения настоящего Договора, Арендатор обязуется освободить Помещение в однодневный срок и вернуть его Арендодателю в удовлетворительном состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, а также произвести текущий ремонт и уборку Помещения. Подписанный Сторонами Акт приема-передачи (возврата) Помещения служит подтверждением полного исполнения обязательств по возврату помещения.

2.4. Все неотделимые улучшения Помещения (перепланировка Помещения, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещения, монтаж/демонтаж оборудования, составляющего принадлежность Помещения и т.п.), произведенные Арендатором, являются собственностью Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендатору.

Арендодатель:
ООО "Мистический офис с привидениями"
Петров П.П.

Арендатор:
ООО "Салон первозданной красоты"
Иванов И.И.

3. Арендные платежи. Порядок расчетов.

3.1. Размер арендной платы составляет **43 710,00 (сорок три тысячи семьсот десять рублей 00 копеек)** рублей (НДС не предусмотрен в связи с применением УСН) в месяц и устанавливается на весь срок аренды.

3.2. В арендную плату включены коммунальные и эксплуатационные затраты Арендодателя на содержание Помещения (энергоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, вывоз ТБО, уборка помещений и прилегающей территории).

3.3. Арендатор самостоятельно за счет собственных средств оплачивает расходы за услуги связи, Интернет.

3.4. Плата за пользование Помещением может быть изменена Арендодателем один раз за время действия настоящего договора при условии направления Арендатору уведомления за 1 (один) месяц до начала действия нового размера арендной платы.

3.5 В течение трех дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор вносит арендную плату за текущий месяц пропорционально количеству дней месяца с даты заключения настоящего договора.

3.6. Далее арендная плата по настоящему договору перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя **ежемесячно не позднее 25 числа текущего месяца за следующий месяц.**

3.7. Все расчеты по настоящему Договору осуществляются в безналичном порядке. Днем оплаты при этом считается день поступления денежных средств на счет Арендодателя.

3.8. Если в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения акта оказания услуг аренды Арендатор не предоставляет письменного несогласия с актом, то последний считается подписанным в одностороннем порядке.

3.9. Все поступления (платежи) от Арендатора на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 12 настоящего Договора, независимо от назначения платежа, указанного в платежном документе, засчитываются Арендатором в счет погашения обязательств Арендатора в соответствии со следующей очередностью:

- в первую очередь поступления (платежи) засчитываются в счет погашения обязательств Арендатора по уплате пени, штрафов (п. 6.2. настоящего Договора);
- во вторую очередь поступления (платежи) засчитываются в счет погашения обязательств Арендатора по уплате просроченной задолженности по арендной плате (п. 3.1. настоящего Договора);
- в третью очередь поступления (платежи) засчитываются в счет погашения обязательств Арендатора по уплате арендной платы (п. 3.1. настоящего Договора) за следующий месяц.

4. Обязательства и права сторон.

4.1. Обязанности Арендодателя:

4.1.1. Предоставить Арендатору во владение и пользование в порядке, сроки и на условиях, определенных настоящим Договором, Помещение, соответствующее условиям настоящего Договора.

4.1.2. Предоставить Арендатору информацию, необходимую для использования Помещения.

4.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением правил пожарной безопасности в Помещении, занимаемом Арендатором в соответствии с требованиями пожарного надзора, а также правил электробезопасности в период эксплуатации Помещения.

4.1.4. Не создавать условия, препятствующие Арендатору использовать арендуемое Помещение, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

4.2. Обязанности Арендатора:

4.2.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

4.2.2. Своими силами и за свой счет получать все согласования и разрешения от служб города, необходимые для осуществления видов деятельности Арендатора.

4.2.3. Содержать помещение в надлежащем санитарно-техническом состоянии.

4.2.4. Производить текущий ремонт арендуемого Помещения за свой счет. Порядок проведения ремонтных работ предварительно согласовывать с Арендатором.

4.2.5. В установленные настоящим Договором сроки вносить арендную плату.

4.2.6. Если Арендодатель не получит в срок арендные платежи согласно разделу 3 настоящего договора, Арендатор обязан уплатить пени в порядке, предусмотренном п.6.2. настоящего Договора.

4.2.7. Не сдавать арендуемое Помещение в субаренду и не передавать свои права и обязанности третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

Арендодатель:
ООО "Мистический офис с привидениями"
_____Петров П.П.

Арендатор:
ООО "Салон первозданной красоты"
_____Иванов И.И.

4.2.8. Не производить перепланировок Помещения, затрагивающих конструктивные изменения Помещения (например – установки перегородок, сооружение антресолей и пр.), влекущих необходимость согласования в государственных органах и органах технической инвентаризации, без предварительного письменного согласования с Арендатором.

4.2.9. Не размещать рекламу на внешней части и внутри здания без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.2.10. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Арендодателя в арендованное Помещение для проверки соблюдения правил пожарной безопасности и состояния технических средств.

4.2.11. Допускать Арендодателя в Помещение аренды в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем, либо совершение незаконных действий третьими лицами - для предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций.

4.2.12. Самостоятельно за счет собственных средств производить замену и утилизацию люминесцентных и энергосберегающих ламп.

4.2.13. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю.

4.2.14. Соблюдать правила противопожарной безопасности в арендуемом Помещении в соответствии с требованиями пожарного надзора. Назначить ответственного специалиста за соблюдение правил пожарной безопасности, электробезопасность и письменно сообщить его контактные данные Арендодателю в течение 7 (семи) дней с момента заключения настоящего договора.

4.2.15. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает убытки Арендодателя в установленном законом порядке.

4.2.16. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок электрической и телефонной разводки, коммуникаций без предварительного письменного согласования Арендодателя.

4.2.17. Предоставить заверенные уполномоченным лицом Арендатора копии следующих документов:

- Для юридического лица: свидетельство о регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, решение о создании, устав, документ о назначении исполнительного органа;
- Для ИП: свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя; копия паспорта;
- Для физического лица: копия паспорта.

4.2.18. Уведомить Арендодателя об изменении юридического и почтового адреса в течение 10 (десяти) дней с момента изменения. Арендатор несет ответственность за несвоевременное или ненадлежащее уведомление Арендодателя об изменении юридического и почтового адреса и вытекающие из этого последствия, связанные с исполнением Договора.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Входить в помещение в любое время с целью контроля состояния Помещения или производства необходимых работ, предварительно уведомив об этом Арендатора по телефону.

4.3.2. Кроме всех прав, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель имеет право контролировать соблюдение Арендатором условий и положений настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. За свой счет застраховать арендуемое Помещение, свое имущество и оборудование, размещенное в Помещении, от ущерба и разрушения в сумме, эквивалентной стоимости восстановительного ремонта Помещения и стоимости имущества и оборудования.

4.4.2. Заключить договор аренды Помещения на новый срок с письменного согласия Арендодателя, уведомив последнего не менее чем за 2 (два) месяца до окончания срока аренды по договору. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены.

4.4.3. По своему усмотрению устанавливать в Помещении охранные и противопожарные системы и/или заключать договоры по его охране с юридическими лицами, имеющими государственную лицензию на занятие таким видом деятельности, и/или обеспечивать его охрану собственными силами.

Арендодатель:
ООО "Мистический офис с привидениями"
Петров П.П.

Арендатор:
ООО "Салон первозданной красоты"
Иванов И.И.

4.4.4. Арендатор вправе пользоваться телефонными сетями и оборудованием Арендодателя, установленными в здании, а также по согласованию с Арендатором заключать с операторами связи договоры на оказание телекоммуникационных услуг.

5. Прекращение действия договора аренды.

5.1. Если вся или часть арендной платы, причитающаяся к оплате Арендодателю не оплачена Арендатором в срок, указанный в п. 3.6. настоящего Договора, Арендодатель по своему усмотрению может запретить доступ Арендатора в Помещение, пользование им и находящимся в нем имуществом. Также Арендодатель вправе прекратить настоящий Договор, передав письменное Уведомление о расторжении настоящего Договора Арендатору. По получении уведомления о расторжении Договора, предусмотренного настоящим пунктом, Арендатор обязан освободить Помещение в течение 1 (одного) дня. С момента получения Арендатором уведомления Договор считается расторгнутым.

Арендатор обязан погасить свою задолженность перед Арендатором по настоящему Договору по всем причитающимся платежам (согласно разделу 3 настоящего договора) до фактического освобождения Помещения.

5.2. Если Арендатор не соблюдает какое-либо из своих обязательств по настоящему Договору, кроме указанных в п. 5.1, Арендодатель вправе направить Арендатору письменное Уведомление об этом. Арендатор должен исправить положение в течение 15 дней по получении такого уведомления. Если Арендатор не исправит положение в течение 15 дней, Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор, дав письменное Уведомление Арендатору. По получении Уведомления о расторжении Договора, предусмотренного настоящим пунктом, Арендатор обязан освободить Помещение и вернуть его Арендодателю в течение 5 (Пяти) дней с момента получения Уведомления.

Арендатор обязан погасить свою задолженность перед Арендатором по настоящему Договору по всем причитающимся платежам до фактического освобождения Помещения.

5.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по требованию Арендодателя допускается кроме прочего в случае, когда Арендатор:

- использует помещение с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает арендованное Помещение;
- в случае введения в отношении Арендодателя любой из процедур несостоятельности (банкротства) в соответствии с действующим законодательством, а также в случае подачи Арендатором заявления о ликвидации.

5.4. Договор может быть расторгнут досрочно любой из Сторон после направления письменного уведомления соответствующей Стороне за 30 (тридцать) дней.

5.5. Настоящим Арендатор признает право Арендодателя на удержание имущества Арендатора, расположенного в Помещении, до момента полного погашения его задолженности по настоящему Договору в случаях, предусмотренных пунктом 5.1. Договора.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий данного Договора.

6.2. За неуплату Арендатором арендной платы в сроки, установленные настоящим Договором, Арендодатель вправе начислить пени в размере 1% за каждый день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по настоящему договору.

6.3. Арендатор несет риск случайной гибели и/или повреждения Помещения, имущества, находящегося в Помещении, а также ответственность за виновные действия перед третьими лицами.

6.4. Любая из сторон несет ответственность за убытки, понесенные одной стороной в результате невыполнения другой стороной своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.5. Арендодатель не несет ответственности за имущество, вещи Арендатора, находящиеся в арендованных помещениях, личные вещи его сотрудников, посетителей, подрядчиков и т.п.

6.6. Арендодатель не несет ответственности за любой вред, причиненный Арендатору в случае аварии водопровода, канализации, неисправности электроснабжения, если при этом отсутствует вина Арендодателя.

6.7. Стороны договорились, что проценты, установленные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, по настоящему Договору не начисляются.

Арендодатель:
ООО "Мистический офис с привидениями"
_____Петров П.П.

Арендатор:
ООО "Салон первозданной красоты"
_____Иванов И.И.

7. Срок действия договора.

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до окончания срока аренды, указанного в п.2.1. настоящего Договора, а в части завершения расчетов по Договору – вплоть до их завершения.

8. Форс-мажор.

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение было обусловлено обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8.2. Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна в недельный срок дать извещение другой Стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий Договор может быть расторгнут Арендатором или Арендатором путем направления уведомления противоположной Стороне по адресу, указанному в настоящем Договоре или вручения уведомления представителю другой Стороны лично.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами (с соблюдением претензионного порядка). Срок рассмотрения претензии - 5 (пять) рабочих дней с момента получения претензионного письма (посредством вручения под роспись либо заказным письмом с уведомлением о вручении).

9.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Тюменской области - по месту нахождения арендованных Помещений.

10. Порядок изменения и дополнения Договора.

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

11. Прочие условия.

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11.2. Финансовые условия настоящего договора являются конфиденциальными в части условий и порядка взаиморасчетов Сторон.

11.3. После подписания настоящего договора, все предшествующие переговоры и переписка по его поводу утрачивают силу.

11.4. Настоящий Договор подготовлен в соответствии с законодательством Российской Федерации и не содержит положений, противоречащих данному законодательству.

11.5. Все иные вопросы, не предусмотренные Договором, регулируются нормами действующего законодательства.

Арендодатель:
ООО "Мистический офис с привидениями"
_____ Петров П.П.

Арендатор:
ООО "Салон первозданной красоты"
_____ Иванов И.И.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**АРЕНДОДАТЕЛЬ:****ООО "Мистический офис с привидениями"**Юр.адрес: г.Тюмень, ул. Горпищекомбинатовская,
13

ИНН/КПП 7203893111/720301001

ОГРН 1744309894329

р/с 40702810638290001165

в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-
БАНК"

БИК 046577964

к/с 3010181010000000964

Тел. +7(3452)777-200

Email: mystic@mail.ru

Директор_____ **Петров П.П.****АРЕНДАТОР:****ООО "Салон первозданной красоты"**

Юр.адрес: г.Тюмень, ул. Царская, 1

ИНН/КПП 7202300505/720301001

ОГРН 1493850439832

р/с 40702810100010002050

в ТФ ЗАО "СНГБ"

БИК 047102870

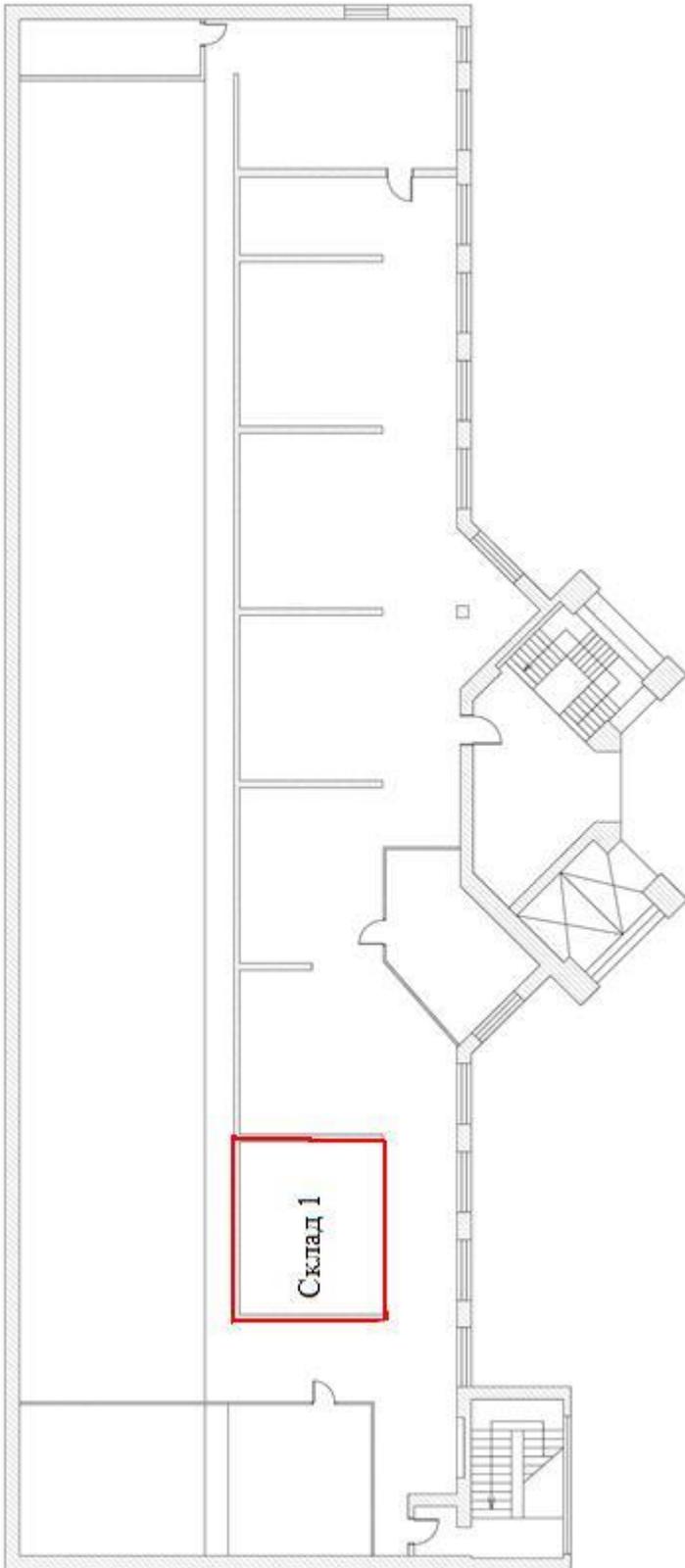
к/с 30101810500000000870

Тел. +7(3452)777-555

Email: krasota@mail.ru

Генеральный директор_____ **Иванов И.И.**

г. Тюмень, Республики, 143, к1, этаж Тех.этаж

Арендодатель:
ООО "Мистический офис с привидениями"
Петров П.П.Арендатор:
ООО "Салон первозданной красоты"
Иванов И.И.

г. Тюмень, Республики, 143, к1, этаж 8



Арендодатель:
ООО "Мистический офис с привидениями"
Петров П.П.

Арендатор:
ООО "Салон первозданной красоты"
Иванов И.И.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Тюмень

17 августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Мистический офис с привидениями", именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**» в лице Директора Петрова Петра Петровича, действует на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Салон первозданной красоты", именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Иванова Ивана Ивановича, действует на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование нежилые помещения:

№	Объект	Помещение	Цена	Площадь	Стоимость
1	Деловой Центр "Аврора" г.Тюмень, Республики, 143, к1	808	900,00 Р/м ²	35,90 м ²	32 310,00 Р
2	Деловой Центр "Аврора" г.Тюмень, Республики, 143, к1	Склад 1	400,00 Р/м ²	28,50 м ²	11 400,00 Р
Итого:				64,40 м ²	43 710,00 Р

2. Помещение передается в удовлетворительном состоянии, видимых дефектов не обнаружено:

3. По окончании срока действия Договора Арендатор обязуется вернуть помещение и находящееся в нем оборудование в состоянии не хуже, чем на дату подписания настоящего акта.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и является неотъемлемым приложением к договору аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:**ООО "Мистический офис с привидениями"**

Юр.адрес: г.Тюмень, ул. Горпищекомбинатовская, 13

ИНН/КПП 7203893111/720301001

ОГРН 1744309894329

р/с 40702810638290001165

в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК 046577964

к/с 3010181010000000964

Тел. +7(3452)777-200

Email: mystic@mail.ru

Директор_____ **Петров П.П.****АРЕНДАТОР:****ООО "Салон первозданной красоты"**

Юр.адрес: г.Тюмень, ул. Царская, 1

ИНН/КПП 7202300505/720301001

ОГРН 1493850439832

р/с 40702810100010002050

в ТФ ЗАО "СНГБ"

БИК 047102870

к/с 30101810500000000870

Тел. +7(3452)777-555

Email: krasota@mail.ru

Генеральный директор_____ **Иванов И.И.**

Арендодатель:

ООО "Мистический офис с привидениями"
_____ Петров П.П.

Арендатор:

ООО "Салон первозданной красоты"
_____ Иванов И.И.