

Индивидуальный предприниматель Гераськин Михаил Владимирович ОГРНИП 317352500068860, ИНН 35280155862, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице индивидуального предпринимателя Гераськина Михаила Владимировича, действующего на основании ОГРНИП 317352500068860, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГРАДУС 24-3», ОГРН 1223500010942, ИНН 3528335667, в лице Генерального директора Журавлева Игоря Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, совместно далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату обособленную часть нежилого помещения (ЧЗ 1) общей площадью 110, 2 (сто десять целых две десятых) кв.м., расположенного на 1 (первом) этаже отдельно стоящего капитального нежилого здания по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Жукова, дом 2а, кадастровый номер: 35:21:0401013:227 (далее объект аренды именуется – «Помещение»).

Данные, позволяющие однозначно установить передаваемые Арендодателем Арендатору в аренду Помещения в Здании, содержатся в **Приложение № 1** к настоящему договору.

1.2. Арендодатель предоставляет Арендатору Помещение для размещения: кафе, бара с наличием посадочных мест для гостей, с круглосуточным режимом работы, и Арендатор не имеет права изменять целевое использование Помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя.

1.3. Здание в котором располагается Часть здания 1 принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации: № 35:21:0401013:227-35/021/2019-25 от 02.07.2019.

1.4. Настоящим Договором Стороны подтверждают отсутствие на дату заключения настоящего Договора обременения правами третьих лиц, сдаваемого в аренду Помещения.

1.5. Срок аренды по настоящему Договору составляет 5 (пять) лет. Пролонгация договора допускается по соглашению Сторон, при заблаговременном за 30 (тридцать) календарных дней уведомлении Арендодателя со стороны Арендатора о желании пролонгировать договор.

1.6. Передаваемое в аренду нежилое помещение находится в исправном техническом состоянии, отвечающее требованиям эксплуатации нежилых помещений, оборудовано необходимыми техническими средствами.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей арендной платы. Размер постоянной части арендной платы включает плату за пользование арендуемой площадью, прилегающей территорией, местами общего пользования.

Переменная часть арендной платы включает в себя оплату коммунальных платежей: за электроэнергию, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение

Размер постоянной части арендной платы за один квадратный метр арендуемой площади составляет: 726 (семьсот двадцать шесть) рублей за один квадратный метр в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем Упрощенной системы налогообложения. Общая сумма постоянной части арендной платы в указанный период составляет 80005,2 (восемьдесят тысяч пять рублей 20 коп.) рублей, без НДС в месяц.

Стороны пришли к соглашению, что ежемесячный размер арендной платы составляет и оплачивается в следующем порядке:

- Начисление арендной платы производится с 15.12.2022 и составляет 80005,2 (восемьдесят тысяч пять рублей 20 коп.) рублей, без НДС в месяц;
- С 15.12.2022 по 15.01.2023 года – арендная плата составляет 60 (шестьдесят тысяч) рублей, без НДС в месяц;
- С 15.01.2023 и далее арендная плата составляет 80005,2 (восемьдесят тысяч пять рублей 20 коп.).

Изменение площади Помещения в результате проведения Арендатором ремонтных работ, а также переоборудования, перепланировки не влечёт перерасчёта суммы постоянной арендной платы по Договору.

Размер постоянной части арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке, не чаще одного раза за год аренды и не ранее, чем с 2024 года не более чем на 5% от размера постоянной части арендной платы, действующего в предыдущий период аренды. Уведомление об изменении размера арендной платы должно быть направлено другой стороне не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты предполагаемого изменения. Заключение дополнительного соглашения и его регистрация не требуется.

Размер переменной части арендной платы за арендуемое помещение определяется ежемесячно (за прошедший месяц) исходя из объема потребления Арендатором соответствующих услуг и на основании счетов, счетов-фактур (актов), выставляемых поставщиками коммунальных услуг Арендодателю:

- электроснабжения, согласно показаниям индивидуальных приборов учета и документов, выставленных от поставщика электроэнергии. При отсутствии приборов учета объем потребления определяется на основании счетов выставленных поставщиком электроэнергии пропорционально занимаемой площади, (в случае наличия внешнего освещения, добавляется коэффициент равный пропорционально занимаемой площади Помещения к Зданию, за внешнее освещение мест общего пользования);
- водоснабжения, водоотведения, определяемого на основании показаний прибора учета, установленных в Объекте, в соответствии с правилами и тарифами снабжающих организаций, канализации (вода и стоки, ливневая канализация).
- расходов на газоснабжение, пропорционально занимаемой арендатором площади по отношению ко всей отапливаемой площади здания включая чердачные и подвальные помещения в соответствии с правилами и тарифами газоснабжающей организации

Указанный **размер переменной части** арендной платы выставляется Арендодателем Арендатору по фактической себестоимости.

В случае если между Арендатором и Арендодателем заключен агентский договор на обеспечение Помещения водоснабжением, водоотведением, энергоснабжением, газоснабжением и оплата указанных коммунальных услуг осуществляется Арендодателем, действующим в качестве Агента за счет Арендатора, выступающего принципалом, **размер переменной части арендной платы составляет 0 (Ноль) рублей**. Порядок возмещения Агенту расходов на оплату коммунальных услуг регулируется агентским договором.

2.2. Оплата постоянной части арендной платы производится ежемесячно авансом не позднее 25 числа месяца, предшествующего расчетному месяцу без выставления счета и составления актов.

2.3. Оплата переменной части арендной платы производится ежемесячно, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, с момента выставления счетов Арендодателем Арендатору, в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета или соответствии с п.2.1 настоящего договора. При этом Арендодатель обязан предоставлять Арендатору, счета и подтверждающие документы от организаций поставляющих коммунальные услуги.

2.4. Переменная часть арендной платы начисляется с даты подписания Акта приема-передачи (с 10.10.2022 г.)

2.5. Арендная плата, неустойка и иные штрафы по настоящему договору могут быть оплачены путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. При отсутствии ссылок в платежных документах на реквизиты счетов, Арендодатель вправе по своему усмотрению зачесть поступившие от Арендатора денежные средства в счет оплаты за любые платежи, указанные в тексте настоящего Договора.

2.6. Стороны по необходимости (не чаще одного раза в год) производят сверку взаиморасчетов. Арендатор обязан в течение пяти рабочих дней с момента получения Акта сверки от Арендодателя подписать его и вернуть Арендодателю, либо, в случае возникновения разногласий, в тот же срок направить свои учетные данные (акт сверки с разногласиями).

3. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию сторон.

3.2. Договор считается расторгнутым, а помещения подлежат возврату Арендодателю в 30-дневный срок с момента получения Арендатором соответствующего уведомления в случаях:

- если действия Арендатора влекут нарушение условий настоящего договора: ухудшается состояние Помещения, своевременно не вносятся арендная плата, арендная плата вносится не полностью.

- если Арендатор без письменного согласия изменил целевое использование Помещения (нарушил пункт 1.2. настоящего договора)

3.3. Стороны договорились считать основания, указанные в настоящем Разделе договора существенными нарушениями Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

3.4. В случае расторжения договора Арендатор не освобождается от обязанности произвести необходимые платежи, связанные с использованием арендуемых площадей в период действия договора.

3.5. Арендатор в любое время и по любым причинам может расторгнуть настоящий договор, предварительно письменно уведомив Арендодателя не позднее, чем за 90 (девяносто) календарных дней о предстоящем высвобождении арендуемой площади.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Не позднее трех дней после вступления в силу настоящего Договора передать Арендатору Помещение, указанное в п.1.1. Договора по акту приема-передачи, в состоянии:

- закрытого периметра (обустройство внешних стен, с запасным выходом)

- с возможностью самостоятельно подключиться ко всем необходимым коммуникациям (вода не менее 1,5 метра кубического в сутки, канализация, тепло не ниже +19 градусов Цельсия в холодное время года, электричество мощностью не менее 15 кВт)

4.1.2. Не препятствовать доступу сотрудников Арендатора, его посетителей в течение всего срока аренды в арендуемое им Помещение в случае соблюдения ими условий настоящего договора и действующего законодательства РФ

4.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, в разумный срок устранить их последствия.

4.1.4. Не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения Помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или его ликвидации по градостроительным причинам.

4.1.5. Обеспечить бесперебойное функционирование и исправное техническое состояние инженерно-технических коммуникаций (водоснабжение, канализация, электроснабжение и т.д.) в соответствии с установленными законодательством РФ стандартами, за исключением событий, за наступление которых Арендодатель не несет ответственности.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Предоставлять Арендодателю данные об ответственных лицах, обеспечивающих доступ к занимаемым площадям.

4.2.2. Содержать занимаемые площади с соблюдением и обеспечением действующих санитарно-эпидемиологических и эксплуатационных норм, а также норм пожарной безопасности.

4.2.3. Поддерживать арендуемые площади и находящиеся в них инженерные системы и коммуникации в исправном состоянии в течение всего срока действия договора, не ухудшая их состояния, по сравнению с первоначальным. Проводить за свой счет текущий ремонт арендуемой площади, профилактический ремонт и подготовку расположенных на ней инженерных систем (электрических, тепловых сетей и иных коммуникаций) для обеспечения экономного расходования тепловой энергии и воды, а также плановой либо экстренной (при авариях) замены коммуникаций. Указанные работы, сроки и порядок их проведения Арендатор обязан согласовать с Арендодателем;

4.2.4. В случае возникновения аварий, других происшествий, повреждений и неисправностей инженерного оборудования и строительных конструкций, немедленно ставить в известность Арендодателя. При наличии вины Арендатора, последствия аварий и происшествий, Арендатор устраняет за свой счет.

4.2.5. Своевременно оплачивать арендную плату и иные платежи, в полном объеме, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.6. Своевременно и за свой счет вывозить отходы, образовавшиеся в результате деятельности Арендатора, в том числе вторсырья (отходы упаковочного картона, отходы полиэтилена и т.д.).

4.2.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять уборку Помещения, а также смежные помещения используемые Арендатором (в том числе санузел) и места размещения выделенных Арендатору контейнеров ТБО.

4.2.8. Обеспечить допуск работников Арендодателя для проверки состояния коммуникаций и иных систем, допускать на площади должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

4.2.9. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Арендодателя (уполномоченного им лица): не производить изменений, реконструкций, расширений арендуемой площади; не производить перенос инженерных сетей; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности выделенных Арендатору электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуры; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества (конструкций, инженерного оборудования); не передавать права и обязанности по договору третьему лицу без письменного согласия Арендодателя; не сдавать права аренды в залог, в качестве вклада в уставный капитал общества, иным образом накладывать обременения.

4.2.10. При использовании арендуемой площади не создавать препятствий для нормальной деятельности Арендодателя и других Арендаторов.

4.2.12. Не позднее, чем за 120 (сто двадцать) календарных дней письменно уведомить Арендодателя о предстоящем высвобождении арендуемой площади как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении и сдать арендованную площадь Арендодателю по Акту в исправном состоянии.

4.2.13. При прекращении договора (в том числе истечения срока договора, расторжения договора по инициативе одной из сторон, расторжения договора по соглашению сторон) Арендатор обязан освободить помещение от принадлежащего ему имущества и возвратить помещение Арендодателю по акту приема-передачи не позднее даты прекращения договора в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа, если иное не будет установлено соглашением Сторон. Все отделимые улучшения, произведенные Арендатором, а также имущество Арендатора должны быть удалены с арендуемой площади силами и за счет Арендатора.

4.2.14. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществлять охрану Помещения и материальных ценностей.

4.2.15. Подавать показания приборов учета электроэнергии в Помещении Арендодателю для их своевременной оплаты.

4.2.16. При необходимости разрабатывать проект нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, производить платежи за негативное воздействие на окружающую среду.

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. Сдавать Помещение или его часть в субаренду только при наличии письменного согласия Арендодателя.

4.3.2. Размещать рекламные конструкции на фасаде здания с предварительным письменным согласованием макета и места размещения.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны настоящим подтверждают, что существенная часть информации, которой они обмениваются в рамках подготовки, а также после заключения настоящего Договора, носит конфиденциальный характер, являясь ценной для Сторон и не подлежащей разглашению, поскольку составляет служебную и/или коммерческую тайну, имеет действительную и потенциальную коммерческую ценность в силу ее

неизв
стоим
услов
5.2.1
сог
пф
Е

яти работ
чиковые
ором
че

неизвестности третьим лицам, к ней нет свободного доступа на законном основании. Конфиденциальной информацией стороны признают: стоимость аренды одного квадратного метра и общую стоимость аренды арендуемой площади (постоянная фиксированная часть), и иные условия настоящего договора.

5.2. Указанная информация не может быть разглашена одной Стороной иным лицам или организациям без предварительного письменного согласия другой Стороны в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 3 (трех) лет после его прекращения по любой причине.

5.3. Каждая Сторона обязана принимать все разумные меры, необходимые и целесообразные для предотвращения несанкционированного раскрытия конфиденциальной информации. При этом принимаемые меры должны быть не менее существенны, чем те, которые Сторона принимает для сохранения своей собственной информации подобного рода.

5.4. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях.

5.5. В целях необходимости сохранения единого стиля и концепции комплекса, тип, порядок размещения, дизайн наружной рекламы и вывесок, а также режим работы Арендатора согласовываются с Арендодателем в письменной форме.

5.6. Стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений Арендодателем не возмещается.

5.7. Стоимость произведенных Арендатором делимых улучшений Арендодателем не возмещается.

5.8. При возникновении условий невозможности использования объекта аренды, по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего договора, в случаях:

- в связи с возникновением обстоятельств непреодолимой силы;
- ограничениями на использование объекта аренды со стороны органов государственной власти и/или органов местного самоуправления;
- запретом на посещение объекта аренды.

Стороны договорились:

- в случае ограничения режима работы, продолжительностью не более 10 часов в сутки, начисление постоянной части арендной платы производится в размере 50%.
- в случае ограничения режима работы, продолжительностью более 10 часов в сутки, начисление постоянной части арендной платы приостанавливается.

Условия изложенные в пункте 5.8 настоящего договора не распространяются на начисление переменной части арендной платы.

5.9. С целью регулирования порядка обеспечения помещения коммунальными услугами и их оплаты Арендодатель и Арендатор вправе заключить агентский договор, по условиям которого Арендодатель (Агент), имеющий договорные отношения с соответствующими снабжающими организациями, обязуется совершать от своего имени, но за счет Арендатора (Принципал) все необходимые юридические и фактические действия по обеспечению арендуемого нежилого помещения необходимыми коммунальными услугами, а Принципал обязуется уплатить Агенту вознаграждение за оказываемые услуги.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За просрочку установленных платежей Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан уплатить штрафную неустойку в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день задержки.

6.2. Уплата неустоек, штрафов и пр. санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств договору.

6.3. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, за ущерб, причиненный имуществу Арендатора в случае кражи, техногенных катастроф, иных обстоятельств непреодолимой силы, а также по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

6.4. Арендодатель не несет ответственности за убытки Арендатора, возникающие в результате его хозяйственной деятельности.

6.5. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора перед третьими лицами.

6.6. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора находящегося в арендуемом помещении.

6.7. Арендодатель не принимает претензий и не несет ответственности за действия третьих лиц: государственных, контролирующих и других органов и организаций, которые могут приостановить или не разрешить осуществлять Арендатору деятельность в Здании/Помещении, по обстоятельствам, не связанным с виной Арендодателя.

6.8. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения недвижимого имущества.

6.9. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательства полностью или частично, не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами.

6.10. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Сторона должна в письменной форме с изложением данных о характере обстоятельств известить другую Сторону.

6.11. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.

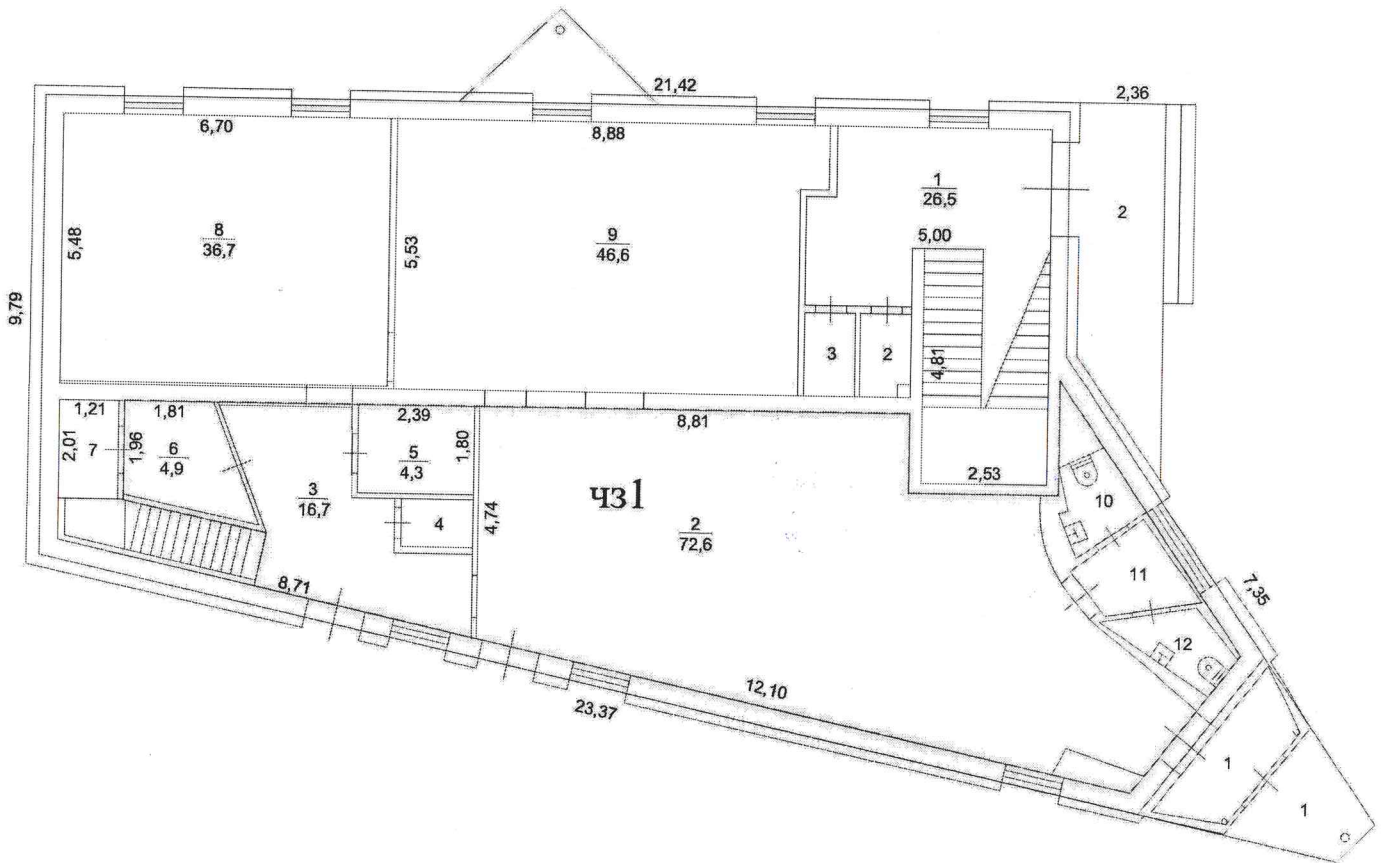
6.12. Настоящий Договор подписан в трех оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

7. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>АРЕНДОДАТЕЛЬ: ИП Гераськин Михаил Владимирович Адрес местонахождения: 162600, Вологодская область, г. Череповец, ул. Любецкая, дом 5Б, кв. 48. Почтовый адрес: 162600, Вологодская область, г. Череповец, ул. Любецкая, дом 5Б, кв. 48. ОГРНИП 317352500068860 ИНН 35280155862 р/с 40802810312000015450 в Отделение №8638 ПАО СБЕРБАНК г. Вологда к/с 30101810900000000644 БИК 041909644 Эл. Почта: gera.mv@inbox.ru</p> <p>Индивидуальный предприниматель Гераськин М.В. _____ М.П. Гераськин М.В.</p>	<p>АРЕНДАТОР: ООО «Градус 24-3» Юр. адрес: Вологодская область, г. Череповец, ул. Жукова, дом 2 а, помещение 3. Факт. Адрес: Вологодская область, г. Череповец, ул. Жукова, дом 2 а, помещение 3. ОГРН 1223500010942 ИНН/КПП 3528335667/352801001 р/с 40702810810001183044 в АО «Тинькофф Банк» к/с 30101810145250000974 БИК 044525974 Тел. +7-962-667-97-49 Эл. Почта 749-749@bk.ru</p> <p>Генеральный директор ООО «ГРАДУС 24-3» _____ М.П. Журавлев И.Е.</p>
--	--



Данные, позволяющие однозначно установить передаваемые Арендодателем Арендатору в аренду Помещения в Здании:



ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Индивидуальный предприниматель
Гераськин М.В.

Индивидуальный предприниматель
Гераськин М.В.

М.П. Гераськин М.В.

АРЕНДАТОР:

ООО «Градус 24-3»

Генеральный директор
ООО «Градус 24-3»

М.П. Журавлев И.Е.



Handwritten text in a rectangular box, possibly a signature or date, which is mostly illegible due to fading.

94

МБУ «МФЦ в г. Череповце»
г. Череповец, ул. Жукова, д. 2
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. Сидякина Подпись
Дата 31.08.2022

Всего прошито и пронумеровано

3/трех (листов)
(цифрами и прописью)

Дата 31.08.2022

Сидякина
(ФИО, подпись)

