

ДОГОВОР АРЕНДЫ

НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №1/2025

г. Вологда

«10» апреля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «МФЗ СУДА» (ИНН3525456127, КПП 352501001, р/с 4070281011200004305 Отделение № 8638 Сбербанка России, г. Вологда к/с 3010181090000000644 ОТПН 1203500008128 в лице Директора Романова Михаила Владимировича действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Романов Михаил Владимирович ОТПН 32578440021530, р/с 30101810745374525104, ООО «Банк Точка» г. Москва, БИК 044525104, К/С 30101810745374525104 в именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное пользование следующие:

1.2 **Объект**-нежилое помещение для ведения деятельности -- использование помещения под кафе:

Данные объекты принадлежат Арендодателю на праве собственности. Общая площадь всех объектов составляет 365,9 м².

1.3 Передача Объектов в аренду не влечет передачу права собственности на них.

1.4 Объекты будут использоваться в соответствии с их целевым назначением, по усмотрению Арендатора в соответствии с законодательством РФ.

1.5 В течение срока действия Договора Арендодатель не вправе передавать в пользование указанные в п. 1.1 Объекты кому-либо, кроме Арендатора.

2.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Арендодатель обязуется:

3.1.1 Предоставить Арендатору в течение 1 (одного) дня с момента подписания настоящего Договора, указанные в п. 1.1 Объекты в пользование по Акту приема-передачи Объектов (Приложение №1), в котором указано техническое состояние помещений на момент сдачи в аренду.

3.1.2 Не чинить препятствий Арендатору в правомочном использовании Объектов.

3.1.3 Арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор, уведомив Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней. В случае просрочки арендного платежа, Арендодатель предоставляет Арендатору пятидневный срок на устранение задолженности. В случае если Арендатор не предпринимает мер по устранению задолженности, Арендатор вправе расторгнуть договор в течение 5 дней с даты уведомления Арендатора.

3.2 Арендатор обязуется:

3.2.1 Использовать Объекты исключительно по назначению, предусмотренному п. 1.1 Договора.

- 3.2.2 Содержать объекты в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность.
- 3.2.3 Добросовестно и в установленные Договором сроки производить оплату арендной платы.
- 3.2.4 В случае расторжения Договора в одностороннем порядке со стороны Арендатора, не связанные с условиями аренды, Арендатор обязан в письменном виде сообщить о своем намерении Арендодателю не менее чем за один месяц и разовым платежом оплатить предстоящие месяц аренды и коммунальные платежи.
- 3.2.5 По истечении срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные на Объектах перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Объектов и неотделимые без вреда от конструкций Объектов, или привести их в состояние, соответствующее первоначальному виду, согласно Акту приема-передачи Объектов (Приложение 1) не позднее одного дня с даты расторжения договора.
- 3.2.6 В случае освобождения Арендатором Объектов до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока действия Договора, он обязан освободить Объекты и передать их Арендодателю по Акту приема-передачи Объектов не позднее двух дней со дня досрочного расторжения Договора или со дня окончания действия Договора.
- 3.2.7 Обеспечить беспрепятственный доступ в арендуемые помещения представителей Арендодателя, осуществляющих контроль выполнения условий настоящего Договора.
- 3.2.8 Обеспечить сохранность инженерных сетей Объектов, коммуникаций и оборудования на Объектах. В случае повреждения помещения или несущих элементов здания (электромонтажа, вентиляционных сетей, ХВС, ГВС, ЦО и прочих элементов) по вине Арендатора, он обязуется восстановить неисправность за свой счет и своими силами в разумные сроки.
- 3.2.9 Соблюдать на Объектах требования органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора, а также отраслевых норм и правил, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и Объектов. Получить все необходимые согласования и разрешения, в случае если таковые предусмотрены законодательством в рамках деятельности, осуществляемой Арендатором на Объектах. Заключить с соответствующими организациями договор на вывоз мусора.
- 3.2.10 В случае повреждения, аварии или ином событии, наносящем или грозящем нанести Объектам ущерб своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения Объектов, сообщить соответствующим службам и Арендодателю.

3.3 Арендатор имеет право:

- 3.3.1 В любое время отказаться от договора аренды, письменно известив Арендодателя об этом за месяц до предполагаемой даты расторжения Договора с соблюдением при этом требований пунктов 2.2.4 и 2.2.6 настоящего договора.
- 3.3.2 Производить любые улучшения и перепланировки на Объектах согласно СНиПа, санитарным, противопожарным, градостроительным нормам и иной

безопасности, с письменного согласия Арендодателя, кроме несущих элементов здания.

3.3.3 Арендатор имеет преимущественное право на продление настоящего договора и его заключение на новый срок при соблюдении условий договора.

3.4 Арендодатель имеет право:

3.4.1 По своему усмотрению проводить проверку соблюдения условий договора в течение всего времени работы (нахождения) Арендатора на Объектах, не нарушая при этом нормальной деятельности Арендатора.

3.4.2 В любое время досрочно расторгнуть настоящий Договор согласно п.2.1.3. в порядке и при наличии оснований, предусмотренных настоящим Договором.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1 Арендная плата за пользование Объектами составляет: **199 72 (сто девяносто девять тысяч семьсот двадцать) четыре рубля за календарный месяц**, ставка аренды составляет **286,00 рублей за квадратный метр**.

4.2 Арендную плату Арендатор вносит ежемесячно до 01 (первого) числа месяца, следующего за месяцем оплаты. В случае уклонения Арендодателя от получения арендной платы в течение двух дней после 01 (первого) числа, Арендатор уведомляет Арендодателя о внесении арендной платы телеграммой. Отправление телеграммы Арендодателю является подтверждением намерения оплаты арендной платы. Изменение сроков оплаты арендной платы регулируется двусторонними договоренностями и соглашениями Арендатора и Арендодателя.

4.3 Коммунальные расходы – вода, центральное отопление, электричество и прочие расходы, связанные с общедомовым имуществом, оплачивает Арендатор в соответствии с выставленными счетами и расчетами по-фактически потребленным ресурсам. Расходы по ремонту, содержанию и оснащению Объектов Арендатор оплачивает из своих средств.

4.4 Уплата неустоек, пеней, штрафных санкций, установленных настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений.

4.5 Дата начала действия договора, а также расчета и уплаты арендных платежей по настоящему договору – **12 июля 2035 года**.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2 Арендодатель в случае нарушения Арендатором сроков уплаты платежей по аренде Объектов вправе потребовать выплату пени в размере 0,5% от несвоевременно уплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3 В случае нарушения Арендодателем п. 2.1.2 настоящего Договора, Арендатор вправе потребовать выплату пени в размере 0,5% от арендной платы за каждый день нарушения.

5.4 В случае привлечения Арендодателя, в результате незаконной деятельности Арендатора, к ответственности либо требованию третьих лиц к Арендодателю, пострадавших от деятельности Арендатора, Арендатор полностью возмещает Арендодателю все возможные штрафы и причиненный ущерб, в том числе третьим лицам.

5.5 Взыскание штрафных санкций и убытков является правом, а не обязанностью Сторон. Сторона оплачивает все штрафы и пени по настоящему Договору в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования от другой стороны.

5.6 Ответственность за сохранность и целостность Объектов, с момента подписания Договора и Акта приема-передачи нежилого помещения, полностью возлагается на Арендатора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1 Вносимые изменения и дополнения рассматриваются Сторонами в течение 5 (пяти) дней и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случаев изменения условий Договора в уведомительном порядке.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1 Все необходимые для обеспечения эксплуатации Объектов работы производятся Арендатором за свой счет, если иное не будет предусмотрено соглашением. Производство неотделимых улучшений Объектов подлежит предварительному письменному согласованию с Арендодателем.

7.2 Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

7.3 Арендатор не имеет права заключать договора и не вступать в сделки, в результате которых может возникнуть какое-либо обременение прав Арендодателя на Объекты.

7.4 Срок действия настоящего Договора до «31» декабря 2020 года.

7.5 Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы, исходя из рыночной конъюнктуры и сезонности, по взаимному согласению сторон.

7.6 Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

8.1 Акт приема-передачи нежилого помещения (Приложение №1).

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

<p>Общество с ограниченной ответственностью «МФЗ СУДА» Общество с ограниченной ответственностью «МФЗ СУДА» 160025г. Вологда, ул. Прядильщиков, дом 9, офис 59/12 ИНН2525456127/КПП 352501001, ОГРН 1203500008128</p>	<p>ИП Романов Михаил Владимирович СПб, Выборгский район, ул. Александра Матросова 1 стр1 кв 526 ОГРНИП 325784700021530 ООО «Банк Точка» г. Москва, р/с 30101810745374525104, БИК 044525104, К/С 30101810745374525104 +7 921 058 9494 info@moroshka-cafe.ru</p>
--	--



Директор ООО «МФЗ СУДА»
/М.В. Романов



Индивидуальный предприниматель
/М.В. Романов

Акт

приема – передачи объектов

г.Вологда

«10» апреля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «МФЗ СУДА» (ИНН3525456127, КПП 352501001, р/с 40702810112000004305 Отделение № 8638 Сбербанка России, г. Вологда к/с 30101810900000000644 ОГРН 1203500008128 в лице **Директора Романова Михаила Владимировича** действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**» с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Романов Михаил Владимирович ОГРНИП 325784400021530, р/с 30101810745374525104, ООО «Банк Точка» г. Москва, БИК 044525104, К/С 30101810745374525104

, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**» с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», в соответствии с Договором аренды нежилых помещений №1/2025 от «10» апреля 2025 года, (далее – «**Договор**») Арендодатель передал во временное пользование, а Арендатор принял следующие нежилые помещения:

Характеристика помещений:

- Объект капитального строительства -здание кафе в составе многофункциональной зоны придорожного сервиса «МФЗ СУДА» -1 этаж,
- Общая площадь объектов составляет 365,9м²;
- Входные двери и окна установлены, все в рабочем состоянии, планировка согласно техническому плану БТИ;
- С/узлы и души находятся в исправном состоянии;
- Арендодатель передает ключи от каждой из дверей;
- Ответственность за сохранность и целостность Объектов, с момента подписания Договора и Акта приема-передачи Объектов, полностью возлагается на Арендатора.

Акт приема-передачи Объектов составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу и является неотъемлемой частью настоящего Договора аренды нежилых помещений №1/2025 от 10» апреля 2025 года.

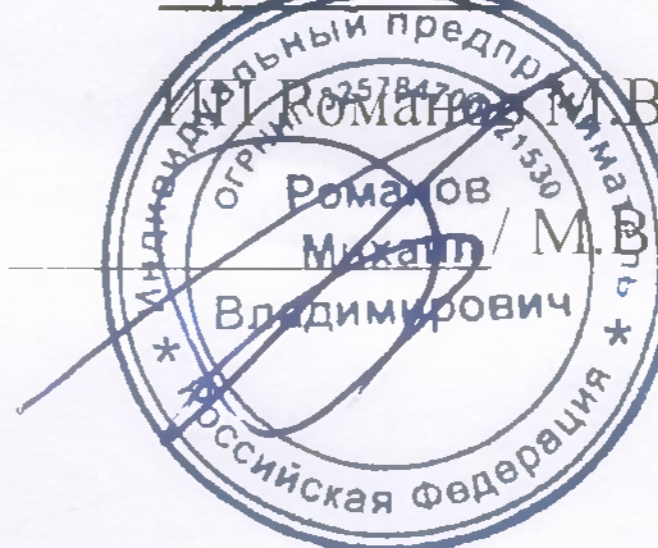
Арендодатель:



Директор ООО «МФЗ СУДА»

/М.В.Романов/

Арендатор:



Романов Михаил Владимирович / М.В.Романов /