

## Договор аренды нежилого помещения

г. Череповец

«22» декабря 2023 года

**Индивидуальный предприниматель Козлов Игорь Николаевич**, дата рождения 15.06.1969г., паспорт гражданина РФ: серия 19 14 №955016, выдан Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области в гор. Череповце, выдан 11.07.2014, зарегистрированный по адресу: Череповецкий район, Ирдоматское с/п, д. Борисово, ул. Лесная, д.84, ИНН 352800207030, ОГРИП 304352828100222,

**Индивидуальный предприниматель Зеленков Олег Петрович**, дата рождения 16.06.1969г., паспорт гражданина РФ: серия 1914 № 949059 от 19.06.2014 Межрайонным отделом УФМС России по Вологодской области, код 350-003, зарегистрированный по адресу: Вологодская область, г.Череповец, Московский пр., дом 49Б, кв.74., ИНН 352800244585, ОГРИП 304352828100155, именуемые далее «Арендодатель», с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Технопром» (ООО «Технопром»)** в лице директора Конева Вадима Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать по акту приемки-передачи Арендатору во временное владение и пользование (аренду) часть здания с кадастровым номером 35:21:0304002:260 расположенного по адресу: Вологодская область, г.Череповец, ш.Кирилловское, д.82 ( по техническому плану здания - 1чз) общей площадью 2637,7 кв.м., именуемое далее «Помещение».

1.2. Помещение находится у Арендодателя на праве собственности.

1.3. Помещение будет использоваться для хранения товаров- склад.

1.4. Арендодатель гарантирует, что до подписания настоящего договора арендуемое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

### 2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать помещение Арендатору по акту приема-передачи в срок до «31»декабря 2023г.

2.1.2. Обеспечить бесперебойное снабжение Помещения следующими коммунальными услугами: электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, систему противопожарной сигнализации, противопожарный водопровод, отопление, канализация (водоотведение) и содержать установленные в здании (помещении) системы в исправном состоянии. Заключать и своевременно пролонгировать договоры на предоставление услуг электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, технического обслуживания Помещения. Так же, Арендодатель обязан своевременно и в полном объеме производить расчеты с поставщиками указанных услуг, не допуская прекращения оказания услуг по причине просрочки внесения платежей.

Ответственность за вывоз ТКО и КБО образующихся в процессе деятельности Арендатора возлагается на Арендатора.

2.1.3. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Помещением и доступу к нему, не осуществлять действий, которые

могут привести к такому ограничению, не вводить платные и(или) дополнительные проходы, проезды за исключением случаев, оговоренных настоящим договором, обеспечивать беспрепятственный доступ к Помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора.

Обеспечить доступ Арендатора в Помещение в том числе и по выходным и праздничным дням.

Обеспечить подъезд автотранспорта Арендатора к Помещению для ввоза и вывоза товарно-материальных ценностей, осуществляемых в соответствии с действующим законодательством. В случае появления дополнительных расходов, связанных с подъездом автотранспорта, такие расходы несет Арендодатель.

В случае возникновения ограничения доступа арендатора, все убытки понесенные в связи с наступлением данного события ложатся на арендодателя и подлежат возмещению в течение 15 рабочих дней с момента предоставления претензии.

2.1.4. В случае намерения произвести капитальный ремонт, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до предполагаемого начала ремонта, проведение капитального ремонта при этом, является обязанностью Арендодателя;

2.1.5. Принять Помещение от Арендатора по окончании срока действия настоящего Договора, либо при его досрочном расторжении. Арендодатель не имеет права отказаться от приемки Помещения мотивируя свой отказ ненадлежащим состоянием возвращаемого Помещения.

2.1.6. Предоставить места на фасаде и/или крыльце здания для размещения вывесок

(информационных конструкций) Арендатора без взимания какой-либо дополнительной платы. В случае появления дополнительных расходов, связанных с их размещением, такие расходы несет Арендодатель, за исключением расходов на изготовление, монтаж. Предоставляемые Арендодателем места отображены в акте приема-передачи нежилого помещения (Приложение №1) и должны быть полностью освобождено от иных вывесок, элементов крепления таких вывесок и любых иных предметов, затрудняющих установку вывесок Арендатора. В случае наличия на предоставленных местах для размещения вывесок иной вывески (в том числе его собственной или иного лица, в том числе ранее арендовавшего Помещение), элементов крепления такой вывески и любых иных предметов, затрудняющих установку вывески Арендатора, демонтаж указанных элементов производится силами и за счет Арендодателя не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты заключения Договора.

При неисполнении Арендодателем обязательства по предоставлению подготовленных мест для размещения вывесок, демонтажу иной вывески (в том числе его собственной или иного лица, в том числе ранее арендовавшего помещение), элементов крепления такой вывески и любых иных предметов, затрудняющих установку вывески Арендатора, начиная с 8 (Восьмого) рабочего дня с даты заключения Договора Арендатор вправе выполнить демонтажные работы своими силами, а Арендодатель возмещает расходы Арендатора на демонтаж в течение 5 (Пяти) дней с даты получения требования.

2.1.7. Своевременно за свой счёт исполнять требования и предписания контролирующих органов и обслуживающих Помещение организаций по содержанию и эксплуатации Помещения, направленных непосредственно Арендодателю, либо полученных Арендатором и переданных Арендодателю.

2.1.8. Стороны пришли к соглашению о разграничении обязательств и ответственности по обеспечению мер пожарной безопасности в Помещении следующим образом, Арендатор несет ответственность исключительно за:

а) наличие знаков пожарной безопасности (направление к эвакуационным выходам, места установки огнетушителей, гидрантов, ответственных по пожарной безопасности);

б) содержание эвакуационных путей в состоянии, соответствующем требованиям пожарной безопасности;

в) наличие и учет огнетушителей;

г) наличие приказов по пожарной безопасности;

д) проведение и регистрация в соответствующем журнале инструктажа по пожарной безопасности лицом, ответственным за пожарную безопасность своей организации, среди сотрудников организации.

Арендодатель несёт ответственность за обеспечение пожарной безопасности Помещения, а именно: он обязан смонтировать и поддерживать в исправном состоянии все предусмотренные нормативно-правовыми актами РФ системы противопожарной безопасности, а также своевременно выполнять требования пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований уполномоченных должностных лиц органов исполнительной власти. При этом, в случае выхода из строя оборудования противопожарной безопасности, установленного Арендодателем, Арендодатель обязуется восстановить исправность такого оборудования своими силами и за свой счёт.

**Арендатор обязуется:**

2.2.1. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению.

2.2.2. Содержать помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии, в чистоте и порядке, в соответствии с требованиями СЭС, соблюдать технические, охранные правила и нормы, обеспечивать пожарную, электрическую безопасность, соблюдать положения Федерального закона от 12.02.1998 года №28-ФЗ «О гражданской обороне», Федерального закона от 21 декабря 1994 года №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» и иных нормативных актов в этой сфере, не производить действий, затрудняющих работу пожарно-охранной сигнализации.

2.2.3. В случае любой аварии, в том числе аварии сантехнического, электротехнического оборудования, пожара, произошедшей по вине Арендатора (или в случае грубой неосторожности Арендатора), немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий, а также немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.2.4. Своевременно производить платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.2.5. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт Помещения, связанный с деятельностью Арендатора.

2.2.6. Возвратить Помещение в течение 7 дней с момента прекращения действия настоящего договора.

2.2.7. При согласовании с Арендодателем не менее чем за 24 часа, обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ для осмотра арендуемой площади в присутствии представителя Арендатора.

2.2.8. Предоставлять своих работников для сопровождения представителей Арендодателя в арендуемом помещении.

2.2.9. Сдать арендуемое помещение по Акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа по окончании срока аренды или в случае

досрочного расторжения настоящего договора. Арендуемое помещение должно быть освобождено Арендатором от принадлежащего ему имущества, а рекламная и/или иная информация, носители (конструкции), на которых она размещена, демонтированы до момента сдачи Арендуемого помещения Арендодателю, если иное не предусмотрено настоящим договором. В случае невыполнения/ненадлежащего выполнения обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки до даты фактического выполнения обязательства.

2.2.10. По мере возникновения необходимости обеспечить уборку снега, наледи и загрязнений на прилегающей территории к зданию, в котором располагается Помещение, а также на крыше такого здания, козырьке и иных наружных элементов здания.

2.2.11. Соблюдать требования к размещению информации на территории города, в том числе установки вывески предусмотренные Правилами благоустройства территории города Череповца, утвержденных решением Череповецкой городской Думы Вологодской области от 31.10.2017 №185 (с изменениями и дополнениями).

3.2.12. В течении всего срока действия настоящего Договора отвечать за содержание и эксплуатировать за свой счет все оборудование Арендодателя, установленное им в Помещении включая: системы пожарной сигнализации (при наличии), системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (при наличии), систему дымоудаления (при наличии), автоматическую установка пожаротушения (при наличии), системы горячего и холодного водоснабжения, канализацию, энергоснабжения, связи, вентиляции/кондиционирования (при наличии).

### 2.3. Арендатор вправе:

2.3.1. Арендатор вправе сдавать обусловленное настоящим договором Помещение в субаренду.

2.3.2. устанавливать режим работы без согласования с Арендодателем.

2.3.3. использовать для прохода, совместно со всеми иными арендаторами и посетителями здания, все площади, отводимые Арендодателем (при их наличии) для совместного пользования без дополнительной оплаты.

2.3.4. выполнить в Помещении необходимый Арендатору ремонт и установку любых отделимых и неотделимых улучшений по своему усмотрению, без согласия Арендодателя. Устанавливать в Помещении средства связи, телефоны, компьютеры и прочую технику, необходимую для нормальной работы Арендатора, в том числе банкомат, терминалы по приему платежей, торговое, вспомогательное и иное необходимое Арендатору оборудование без каких-либо ограничений.

2.3.5. Самостоятельно определять сроки и период выполнения текущего ремонта Помещения, в т.ч. выполнить текущий ремонт к дате окончания срока аренды.

## 3. Расчеты

3.1. Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Размер постоянной части ежемесячной арендной платы составляет 300,00(триста рублей) рублей в месяц за один квадратный метр сдаваемой в аренду площади, **НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения.**

Арендная плата за неполный месяц аренды начисляется пропорционально фактическому количеству дней аренды в таком месяце, исходя из количества дней в месяце. За расчет берется календарный месяц.

На период подготовки арендуемого помещения к эксплуатации в соответствии с заявленными Арендатором требованиями к его техническому оснащению устанавливаются арендные каникулы.

Продолжительность арендных каникул равна одному месяцу с даты подписания акта передачи помещения Арендатору.

Величина месячной арендной ставки во время арендных каникул составляет 0 рублей.

Арендные каникулы не распространяются на переменную часть арендной платы.

3.2. Коммунальные услуги (электроэнергия, отопление, водоснабжение, водоотведение, негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения и сверхнормативный сброс загрязняющих веществ в состав сточных вод) образуют переменную часть арендной платы, не входят в постоянную часть арендной платы и оплачиваются Арендатором отдельно на основании фактически потребленного объема, с учетом показаний приборов учета и/или пропорционально занимаемой площади помещения, в случае отсутствия приборов учета ресурсов и выставленных поставщиками коммунальных услуг актов, счетов-фактур, УПД, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Арендодателя акт расчёта переменной части арендной платы.

Арендатор перечисляет денежные средства за переменную часть арендной платы на расчетный счет Арендодателя: Р/С 40802810051600000216, К/С 30101810145250000411, ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411

Вывоз мусора, образующегося в результате деятельности Арендатора, а также уборка прилегающей к помещению территории Арендатор организует самостоятельно.

3.3. Арендатор обязуется перечислять постоянную часть арендной платы ежемесячно не позднее 15-го числа оплачиваемого месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя:

-50 % на расчетный счет Козлова И.Н.: р/с 40802810051600000216, к/с 30101810145250000411, ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411

-50 % на расчетный счет Зеленкова О.П.: р/с 40802810512270100704 Вологодское отделение 8638 СБ РФ, к/сч. № 30101810900000000644, БИК 041909644

3.4. Начисление арендной платы (как постоянной части арендной платы, так и переменной) начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

3.5. В течение 1 (го) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора Арендатор вносит обеспечительный платеж по договору в размере стоимости постоянной арендной платы за один месяц, который возвращается Арендатору в течение 5 (пяти) дней с момента расторжения Договора или засчитывается в счет оплаты арендной платы за последний месяц.

3.6. Арендная плата при продлении настоящего Договора аренды может быть изменена в одностороннем порядке Арендодателем путем направления соответствующего уведомления Арендатору за 30 календарных дней. При этом процент увеличения арендной платы не может превышать 5% от стоимости постоянной арендной платы. Стороны договорились, что размер арендной платы может быть так же изменен по взаимному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

суммы на счет Арендатора. Подписание дополнительного соглашения в данном случае не требуется.

5.8. В случае нарушения Арендодателем сроков исполнения обязательств по настоящему Договору, в частности сроков передачи Помещения Арендатору, сроков осуществления устранения недостатков и иных сроков, предусмотренных настоящим договором, Арендатор вправе требовать от Арендодателя выплаты неустойки в размере 0,1% от арендной платы за каждый календарный день просрочки.

В случае наличия задолженности Арендодателя перед Арендатором по настоящему Договору, Арендатор имеет право в одностороннем порядке осуществить удержание денежных средств из причитающейся перечислению Арендодателю арендной платы.

## 6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из сторон.

6.2. Все уведомления и иные документы по настоящему договору направляются Сторонами заказными письмами с уведомлениями по адресам, указанным в настоящем договоре, либо вручаются под роспись уполномоченным представителям сторон.

Также надлежащим способом уведомления является направление сканов документов по адресам электронной почты, указанным в договоре.

6.3. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами. В случае невозможности достижения соглашения между сторонами, спор рассматривается в судебном порядке.

6.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

6.5. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством.

Приложения:

Приложение № 1: копия технического план здания.

Приложение № 2: акт приема-передачи помещения.

## 7. Реквизиты и подписи сторон

### Арендодатель:

Арендодатель:

ИП Козлов Игорь Николаевич

ИНН 352800207030

ОГРН 304352828100222

Юридический адрес:

162641, Череповецкий район,

Ирдоматское с/п, д. Борисово, ул.

Лесная, д.84

Почтовый адрес: Вологодская обл.,

### Арендатор:

**Общество с ограниченной  
ответственностью «Технопром»**

Адрес юридический: 160009,  
Вологодская обл., г.Вологда, ул.Чехова,  
д.8 кв. 142

Адрес почтовый : 160009,  
Вологодская обл., г.Вологда, ул.Чехова,  
д.8 кв. 142


ИНН /КПП 3525336920  
/352501001

ОГРН 1143525021584

г.Череповец, ул. Краснодонцев д.29  
Р/С 40802810051600000216  
ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ  
(ПАО)  
К/С 30101810145250000411  
БИК 044525411  
ОКПО 0083585435  
ОКОНХ 71500

ОКВЭД 46.76  
Р/с 40702810712000005924 в ПАО  
«Сбербанк»  
К/с 30101810900000000644  
БИК041909644  
Контактные телефоны 8 (911)  
441-84-88  
e-mail: tehnoprom17@yandex.ru



  
/Козлов И.Н./

Арендодатель:  
ИИ Зеленков Олег Петрович  
ИНН 352800244585  
ОГРН 304352828100155 от 07.10.2004  
года  
Паспорт: серия 1914 № 949059 от  
19.06.2014 Межрайонным отделом  
УФМС России по Вологодской области,  
код 350-003  
Адрес: 162600, Вологодская область,  
г.Череповец, Московский пр., дом 49Б,  
кв.74.  
р/с 40802810512270100704 Вологодское  
отделение 8638 СБ РФ  
к/сч. № 30101810900000000644  
БИК 041909644



/ В.Г.Конов/



  
/Зеленков О.П./