

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
недвижимого имущества**

г. Уфа, Республика Башкортостан

« 11» августа 2018 года

ИП Гизатуллина Н.Р., именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Гизатуллиной Нелли Рамилевны с одной стороны, и ООО «ПРОФ-АВТО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Слесарева Константина Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование сроком на 11 месяцев следующее недвижимое имущество:

- нежилое помещение, именуемое в дальнейшем «Объект», общей площадью 74.2 (семьдесят четыре целых и две десятых) кв.м., расположенное на 1 этаже 9-ти этажного дома, находящегося по адресу: г. Уфа, ул Ахметова,225.

1.2. Объект предоставляется Арендатору в аренду с целевым назначением для размещения в нем: Автошколы ООО «ПРОФ-АВТО».

1.3. Указанный Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании:

- Договор № 50/Н участия в долевом строительстве жилого дома от 22 февраля 2011 года с ООО «Башхимрегион» и свидетельства о государственной регистрации права.

1.4. Технические характеристики Объекта указаны в Архитектурной планировке 1-ого этажа секции Е жилого дома по ул. Ахметова д.225 и кадастрового паспорта на объект.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Объект, являющийся предметом настоящего договора, на момент подписания настоящего договора не заложен, свободен от долгов и не подлежит удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоит, свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений.

1.6. Арендатор не вправе менять назначение принимаемого им в аренду Объекта.

1.7. Арендатор вправе сдавать Объект в субаренду, как в целом, так и частично с письменного согласия Арендодателя.

2. Права и обязанности Арендодателя

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, указанный в п. 1.1, во временное владение и пользование сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора.

2.1.2. Обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором Объекта на условиях настоящего договора, не ограничивать права Арендатора при использовании Объекта по назначению, указанному в п.п. 1.2 настоящего договора, и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению.

2.1.3. Обязаться обеспечить Арендатору пользование сан.узлом.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендованного Объекта в любое время по согласованию с Арендатором.

2.2.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы и выполнения иных условий, оговоренных в настоящем договоре.

3. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор обязуется:

3.1.1. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату согласно раздела 5 настоящего договора.

3.1.2. Поддерживать надлежащее санитарное состояние Объекта, соблюдать правила пожарной безопасности, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, оборудования и коммуникаций, расположенных в Объекте.

3.1.3. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие аварийные службы о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и немедленно принимать все возможные меры по устранению и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

3.1.4. Если Объект в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер окажется в аварийном состоянии, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за счет своих средств, или возмещает причиненный ущерб в установленном законом порядке.

3.1.5. Не производить реконструкцию, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания, в котором находится Объект, без письменного согласия Арендодателя. Согласование реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта в установленном законодательством РФ порядке осуществляется Арендатором на основании выданных ему Арендодателем письменного поручения и нотариальной доверенности. Арендатор за свой счет принимает на себя обязанности по улучшению внешней отделки Объекта, как внутри его помещений, так и снаружи по входной группе и его фасадной части, по согласованным с Арендодателем проектным и сметным документам, в которых отражены виды работ и все отделочные материалы с общей сметной стоимостью планируемых строительно-ремонтных работ.

3.1.6. Производить улучшение внешней отделки Объекта и прилегающей к нему территории по письменному согласованию с Арендодателем, по утвержденной им смете и проекту.

3.1.7. Уборка помещения осуществляется за счет Арендатора.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Сдавать Объект или его часть в субаренду третьим лицам с письменного согласия Арендодателя.

3.2.2. Обозначать свое местонахождение в арендуемом Объекте путем размещения вывески на фасадной части здания, указательных табличек и т.д., при условии их надлежащего оформления и согласования в государственных и муниципальных органах.

3.2.3. Содержать помещение в полной исправности и образцом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, Ростехнадзора и любых других государственных органов, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность. Устанавливать сигнализацию и иные системы охраны.

3.2.4. Вывоз ТБО производиться за счет собственника помещения на основании договора № НП-21 от 01.04.2013г.

3.2.5. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера Объекта, не затрагивающие конструктивных и другие характеристики надежности и безопасности здания, в котором находится Объект.

3.2.6. Производить любые отделимые и неотделимые улучшения, перепланировку помещения, работы по устройству вентиляции и кондиционирования, электроосвещению, монтаж структурированных кабельных сетей, системы контроля доступа, охранно-пожарной сигнализации. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. Стоимость затрат на неотделимые и отделимые улучшения (реконструкции) не подлежат возмещению.

3.2.7. Использовать прилегающую территорию в качестве стоянки личного автотранспорта своих сотрудников, клиентов, проведения разгрузочно-погрузочных и иных работ.

3.2.8. Производить, при получении письменного согласия Арендодателя, перепланировку, переоборудование Объекта (по внешней и внутренней отделке, в том числе по входной группе и фасадной части), если при их проведении не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания, в котором находится Объект.

3.2.9. Производить дополнительные работы по улучшению Объекта, за свой счет, в том числе, включая, но не ограничиваясь, проводить дополнительные работы по текущему ремонту, переустройству, отделке и содержанию арендованного Объекта.

3.2.10. По окончании срока действия настоящего Договора либо досрочном его расторжении изъять произведенные им улучшения Объекта, которые могут быть отделены без ущерба для Объекта (отделимые улучшения). Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

3.2.11. По своему усмотрению в любое время в течение срока действия настоящего Договора устанавливать или демонтировать собственное технологическое или иное оборудование в арендованном Объекте. Монтаж нового оборудования в арендованном Объекте не влечет за собой увеличения арендной платы.

3.2.12. За свой счет и при содействии Арендодателя установить дополнительные телефонные номера с привлечением любых операторов связи.

3.2.13. За свой счет производить работы по модернизации/созданию внутренней кабельной сети и подводки внешних кабелей от любых операторов связи.

3.2.14. Арендатор в период действия договора несет полную ответственность по эксплуатации помещения в соответствии с законодательством РФ.

3.2.15. Осуществлять за свой счет охрану арендованного помещения.

3.2.16. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт арендованного помещения.

3.2.17. По окончании срока действия договора, а также при досрочном прекращении его действия передать помещение по акту приема-передачи в том состоянии, в каком оно было получено, все произведенные изменения

помещения (включая рекламные баннеры, вывески и любые другие изменения фасадной части), если они не нужны Арендодателю – демонтировать и вывезти за собственный счет .

4. Приемка-передача Объекта

4.1. Передача Объекта Арендодателем Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон. Акт приема-передачи Объекта от Арендодателя Арендатору является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.2. Арендодатель обязан передать Объект Арендатору в срок до «11 » августа 2018 года.

4.3. В Акте приема-передачи отражается площадь Объекта, техническое состояние Объекта на момент передачи, его недостатки, при наличии таковых, необходимость ремонта, состояние оборудования системы отопления, водоснабжения, освещения и т.д., показания приборов учета, а также состав передаваемой Арендатору документации на Объект.

4.4. Возврат (передача) Объекта Арендатором обратно Арендодателю осуществляется по правилам, предусмотренным п. 4.1.-4.3. настоящего договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента прекращения настоящего договора.

4.5. Арендатор обязан вернуть Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом его нормального износа или произведенных им неотделимых улучшений.

5. Платежи и расчеты по договору

5.1. В соответствии с правилами ст. 614 ГК РФ, общая сумма арендной платы по настоящему договору составляет 30000 (тридцать тысяч) рублей в месяц, НДС (18%) не облагается (Арендодатель находится на УСН).

5.2. Стоимость услуг по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, телефонной внутригородской связи, междугородней и международной связи в сумме арендной платы не учтена и оплачивается Арендатором с момента подписания акта приема-передачи Помещения отдельно от основной арендной платы в соответствии с показаниями приборов учета, на основании заключенных Арендатором договоров с поставщиками услуг, а также счетов, выставленных Арендодателем, на основании подтверждающих данные расходы документов.

5.3 Арендная плата выплачивается Арендатором ежемесячно, авансовым платежом. Арендатор самостоятельно оплачивает не позднее 5 (Пятого) числа текущего месяца.

5.4. Расчет суммы арендной платы производится с даты передачи Объекта по Акту приема-передачи по дату подписания акта возврата Объекта включительно.

5.5. Арендная плата за неполный месяц рассчитывается исходя из количества дней фактического пользования Объектом. Излишне уплаченные в счет арендной платы денежные средства подлежат возврату. Арендодатель обязан вернуть такие денежные средства Арендатору не позднее 3 (трех) дней с даты предъявления соответствующего требования.

5.6. Арендная плата уплачивается Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, либо наличным платежом. Датой уплаты арендных платежей по настоящему договору является дата зачисления денежных средств на корреспондентский счет Банка Арендодателя либо наличным платежом.

5.7. Арендатор по согласованию с Арендодателем вправе внести арендную плату за любой срок в пределах срока действия настоящего Договора досрочно.

5.8. В период действия настоящего Договора размер арендной платы увеличивается не чаще, чем один раз в год и не более чем на 10 процентов от установленного размера арендной платы на момент пересмотра. Отказ стороны от подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении арендной платы является основанием для досрочного расторжения Арендатором или Арендодателем настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, при условии письменного предупреждения стороной другой сторону настоящего Договора за 1 (один) месяц до даты расторжения настоящего Договора.

6. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора

6.1. Настоящий договор действует с « 11 » августа 2018 года по «11 » июля 2019 года.

6.2. Любые соглашения сторон по изменению или дополнению условий настоящего договора имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию соглашений об изменении или дополнении настоящего договора несет сторона, инициирующая изменение или дополнение настоящего договора.

6.3. Досрочное расторжение договора допускается:

6.3.1. По соглашению сторон;

6.3.2. Судом по основаниям, предусмотренным настоящим договором или действующим законодательством РФ.

6.3.3. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения настоящего договора в случаях:

— в случае если Арендатор задержал выплату или не внес в полном объеме предусмотренных настоящим договором платежей (арендная плата, расходы по оплате потребления электроэнергии, воды, тепла, вывоз твердо-бытовых отходов, и иных коммунальных услуг, предусмотренные настоящим договором) на срок свыше 30 (тридцати) календарных дней;

— в случае если Арендатор существенно ухудшает состояние Объекта, если это ухудшение не устранено Арендатором в течение 15 (пятнадцати) дней после передачи Арендатору письменного уведомления Арендодателем;

6.3.4. Арендатор имеет право в любой момент по своему усмотрению отказаться от исполнения настоящего договора путем письменного извещения об этом Арендодателя не менее чем за один месяц до предстоящего расторжения. Договор в данном случае считается расторгнутым через один месяц со дня получения Арендодателем уведомления Арендатора о расторжении договора.

6.3.5. В случае если до окончания указанного в п. 6.1. срока ни одна из сторон не заявит о своем отказе от продления договора, договор по окончании срока действия настоящего договора считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях с учетом изменения ставки арендной платы в порядке п.5.8 настоящего договора.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. За несвоевременное внесение арендной платы Арендодатель может обязать Арендатора выплатить неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % (процента) от суммы арендной платы, подлежащей оплате, за каждый календарный день просрочки.

7.3. В случае непредставления Арендодателем Объекта в согласованные сроки Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % (процента) от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

7.4. Уплата виновной стороной неустойки и возмещение убытков не освобождает последнюю от исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

8. Обстоятельства непреодолимой силы. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора помимо воли и вне контроля Сторон, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажорные обстоятельства).

При наступлении вышеуказанных обстоятельств Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств по настоящему Договору, должна в пятидневный срок письменно известить другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. Извещение должно содержать данные о характере форс-мажорных обстоятельств и оценку их влияния на исполнение Стороной.

8.3. Если любое из таких обстоятельств непосредственно влияет на исполнение обязательств в срок, обусловленный настоящим Договором, то этот срок по письменному соглашению Сторон соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

8.4. Факт наступления обстоятельств непреодолимой силы должен быть подтвержден заключением соответствующих государственных органов.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания.

9.2. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.2. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
— акт приема-передачи недвижимого имущества.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются в установленном законодательством порядке;

9.4. Все уведомления, запросы, требования и другие сообщения, относящиеся к настоящему договору, оформляются в письменной форме и направляются заказным письмом с уведомлением по почтовому адресу стороны, указанному в разделе 10 «Реквизиты сторон» или вручаются лично уполномоченному представителю другой стороны. Срок рассмотрения обращений сторон — 10 (десять) календарных дней;

9.5. Договор составлен в двух экземплярах, на русском языке, идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10. Реквизиты сторон:

10.1. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня их изменения.

Арендодатель:

ИП Гизатуллина Нелли Рамилевна

ИНН 027809379980

Адрес: 450097, г. Уфа, ул. 3-я Районная, д.27, корп. А

Паспорт: 80 02 № 152612 в-н Советским РУВД г. Уфы

РБ 18.08.2003 г. Код 022-007

ОГРН: 305027815700021 от 06.06.2005 г. ИФНС по Советскому району г. Уфы РБ

р/счет 408 02 810 719 000 000 152 в

ОАО «ИнвестКапиталБанк»

БИК 048073891

Кор/счет 301 01 810 000 000 000 891

Арендатор:

ООО «ПРОФ-АВТО»

Юридический адрес :

РБ, г. Уфа ул. Ахметова, д.225

Почтовый адрес :

Россия, РБ, г. Уфа, ул. Ахметова, д.225

ИНН 0275086980, КПП 027501001

ОГРН 1140280074450

11. Подписи сторон:

Арендодатель:
ИП Гизатуллина Н.Р.

Гизатуллина Н.Р./

Арендатор:
Директор
«БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ФОНД КАПИТАЛА ОГОСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ»
ИИН 0275086980
ОГРН 1140280074450



Басарев К. В