

г. Пермь

двадцать третье декабря две тысячи двадцать первого года

Индивидуальный предприниматель Николаева Александра Владимировна, действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя ОГРН № 306590202600046 выданного ИФНС РФ по Ленинскому району г. Перми 22.03.2010г., в лице Подгорнова Сергея Михайловича, действующего на основании нотариальной доверенности, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1»,

индивидуальный предприниматель Подгорнова Евгения Владимировна, действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя ОГРН № 306590202600068, выданного ИФНС РФ по Ленинскому району г. Перми 26.01.2006г., именуемая в дальнейшем «Арендодатель-2», далее совместно именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и

общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФА», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Гашокова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатели передают, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (далее – аренду) нежилое помещение на четвертом этаже пятиэтажного кирпичного нежилого здания № 75 по улице Екатеринбургская в г.Перми (лит.А.), за № 411 площадью 40,6 кв.м, указанное в Плане- Приложении №1 к настоящему договору, составленном на основании технического паспорта нежилого помещения, составленном на основании технического плана помещения, составленном ООО "Эксперт оценка БТИ", именуемое в дальнейшем «арендуемое помещение».

1.2. Арендодатели передают Арендатору арендуемое помещение для организации офиса, а также для других целей письменно согласованных с Арендодателями.

1.3. Арендуемое помещение находится в общей долевой собственности Арендодателей. Доля в праве собственности Арендодателя-1 составляет 1/2; доля в праве собственности Арендодателя-2 составляет 1/2. Право собственности Арендодателя-1 подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности 59 ББ 596487 от 24.03.2010г. Право собственности Арендодателя-2 подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности 59 БА 0960722 от 29.07.2008г.

1.4. Арендодатели гарантируют, что на дату заключения договора арендуемое помещение не продано, в споре или под арестом не состоит, в аренду третьим лицам не сдано.

1.5. Арендатор при подписании настоящего Договора предоставляет Арендодателям документы, подтверждающие его правовой статус и полномочия представителя, а именно: устав, свидетельство внесении записи в ЕГРЮЛ (ЕГРИП), свидетельство о присвоении ИНН, протокол об избрании Директора (Генерального директора), доверенность полномочного лица.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 января 2022г. и действует неопределённый срок, а в части исполнения взаимных финансовых обязательств – до их полного завершения.

2.2. Допускается отказ любой из сторон от данного Договора с соблюдением срока подачи соответствующего уведомления не менее, чем за тридцать дней до предполагаемой даты расторжения.

2.3. Арендодатели обязуются передать арендуемые помещения Арендатору, а Арендатор принять по акту приема-передачи не позднее даты вступления настоящего Договора в силу, указанной в п.2.1. Договора.

2.4. При прекращении договора Арендатор обязан освободить и передать арендуемое помещение Арендодателям по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа, в исправном состоянии в полной сохранности со всеми разрешенными Арендодателями переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями (Арендатор устраняет места засверливания; убирает остатки клея; выполняет косметический ремонт). Арендатор убирает свои информационные носители (таблички и пр.) из мест общего пользования и приводит в надлежащий вид стены, двери и другие места, на которых размещались данные информационные носители.

В случае если Арендатором были произведена перепланировка или реконструкция арендуемого помещения, Арендатор обязуется передать Арендодателям всю документацию на арендуемое помещение, полученную в результате согласования с уполномоченными органами.

Если, Арендатор не выполняет своих обязательств по данному пункту, то Арендатор обязан возместить расходы Арендодателя по приведению помещений, стен, полов и т.п. в надлежащее состояние.

2.5. В случае если арендуемое помещение возвращено с недостатками, превышающими естественный износ арендуемого помещения, Арендатор обязан возместить Арендодателям все понесенные убытки, в том числе оплатить Арендодателям стоимость восстановительного ремонта арендуемого помещения (стоимость строительно-отделочных работ, необходимых для восстановления отделки помещений). Стороны настоящего договора устанавливают, что под естественным износом понимается минимальное отклонение от технического состояния арендуемого помещения, определенного в акте приема-передачи арендуемого помещения от Арендодателей к Арендатору.

2.6. Возврат Арендатором арендуемого помещения Арендодателям производится в последний день срока действия Договора аренды (в случаях истечения срока действия договора, при досрочном расторжении договора, а также при одностороннем внесудебном отказе Арендодателей от договора) с соблюдением требований, указанных в пунктах 2.4., 2.5. настоящего договора. При задержке передачи арендуемого помещения или в случае несанкционированного искажения первоначального вида арендуемого помещения, Арендатор возмещает Арендодателям все понесенные убытки, которые могут быть возмещены Арендодателями из обеспечительного платежа. Обязательство Арендатора по возврату арендуемого

Арендодатель-1

Арендодатель-2

Арендатор

помещение считается выполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Арендная плата начисляется до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

В случае если по истечении срока пользования арендуемым помещением Арендатор не освобождает его от своего имущества и отдельных улучшений, Арендодатели вправе удалить их из арендуемого помещения полностью или частично (по своему усмотрению) и хранить их, не отвечая перед Арендатором за какую-либо их утрату или повреждения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатели обязуются:

3.1.1. Передать Арендатору арендуемое помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Не создавать Арендатору препятствий в пользовании арендуемым помещением. При этом исключения составляют случаи нарушения Арендатором сроков оплаты, предусмотренных Договором более чем на 10 (десять) календарных дней, а также совершения действий, в результате которых происходит либо возникает угроза ухудшения состояния арендуемого помещения и/или Здания. В этом случае Арендодатели вправе ограничить доступ Арендатора в арендуемое помещение и объем предоставляемых по настоящему договору услуг, указанных в пунктах 3.1.3.- 3.1.8. настоящего договора, до момента погашения суммы задолженности (в т.ч. пени) в полном объеме или устранения условий, влекущих ухудшение состояния арендуемого помещения и/или Здания.

3.1.3. Контролировать техническое состояние Здания.

3.1.4. Контролировать бесперебойную подачу воды и сезонного отопления в Здание, за исключением случаев, когда энергоснабжающие организации ограничивают или прекращают подачу указанных видов энергии ввиду аварийных ситуаций, а также по причинам, не обусловленным виновными действиями Арендодателей (ремонт, техобслуживание, опрессовка и т.п.). Контролировать обеспечение Здания электроснабжением и освещением в соответствии с правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей ПТ и ЭЭП, за исключением случаев, когда энергоснабжающая организация ограничивает или прекращает оказание услуг по электроснабжению ввиду аварийных ситуаций, а также по причинам, не обусловленным виновными действиями Арендодателей. Обслуживание, ремонт и замена приборов освещения, в том числе, электролампочек, является обязанностью Арендатора.

В свою очередь, Арендатор надлежащим образом информирован о том, что оказание коммунальных услуг осуществляется в соответствии с федеральным законодательством, а также условиями договоров Арендодателей с энергоснабжающими организациями и собственниками сетей (качество услуг; ограничения подачи энергоресурса; аварийные отключения и т.п.), в связи с чем, Арендатор не будет иметь к Арендодателям никаких претензий.

3.1.5. Своевременно снимать показания счетчиков учета потребления электроэнергии.

3.1.6. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по поводу изменения назначения арендуемых помещений, а также перепланировки арендуемого помещения.

3.1.7. Предоставить Арендатору документы, необходимые для оформления юридического адреса на арендуемые помещения.

3.1.8. При возникновении необходимости производить за свой счет капитальный ремонт общего имущества Здания.

3.1.9. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

3.1.10. Немедленно, как только ему самому станет известно, уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Здания, связанного с принятыми решениями о постановке Здания на капитальный ремонт, в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным соображениям.

3.1.11. Не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставлять Арендатору акт выполненных работ.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Принять арендуемое помещение по акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать арендуемое помещение по прямому назначению, согласно п. 1.2 настоящего договора. Изменение целевого назначения арендуемого помещения может производиться только с письменного согласия Арендодателей.

3.2.3. Строго соблюдать правила общественного порядка, особенно при использовании звукоизлучающих и вибрационных приборов. Не допускать перегрузку электрических сетей, а также исключать любые действия, могущие нарушить нормальные условия работы других пользователей помещений вышеназванного здания.

3.2.4. Осуществлять свою деятельность в рамках настоящего Договора согласно условиям, определяемым Арендодателями.

3.2.5. Устанавливать режим своей работы и/или работы своих сотрудников (работников) на занимаемой площади в соответствии с требованиями Арендодателей.

3.2.6. Содержать арендуемое помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями органов Государственного пожарного надзора и Роспотребнадзора, соблюдать санитарные нормы и правила, гигиенические нормативы. Обеспечивать пожарную и электрическую безопасность и другие правила контролирующих органов, отвечать за пожарную безопасность, в том числе:

3.2.6.1. Склаживать товарно-материальные ценности в помещениях не менее 0,2 метра от пола, 1 метра от радиаторов и трубопроводов отопления.

3.2.6.2. Иметь в арендуемых помещениях средства пожаротушения по действующим нормативам, соблюдать правила противопожарной безопасности.

3.2.6.3. Соблюдать правила техники безопасности и правила технической эксплуатации электроустановок. Максимальная допустимая величина тока электрооборудования, подключаемого к розетке, ограничивается 6 А (шестью амперами). Вопрос о подключении оборудования с током более 6 А или вне розеток решается Арендодателями индивидуально в каждом конкретном случае. Письменно информировать Арендодателей об установке в помещении оборудования и технических средств, включая

телефоны, факсы, телетайпы, радики и т.п., а также получать согласие на установку кондиционеров и иных электрических приборов, энергопотребление которых может негативно отразиться на системе энергообеспечения здания.

3.2.6.4. Обеспечивать своевременную перезарядку (переоосвидетельствование) огнетушителей установленных в арендуемых помещениях.

3.2.6.5. Обеспечивать проведение противопожарного инструктажа (занятий по программе пожарно-технического минимума) со своим персоналом с учетом в специальном журнале.

3.2.6.6. Обеспечить наличие на объекте организационно-распорядительных документов (приказы, распоряжения, инструкции и т.п.), требующиеся в соответствии с правилами и нормами пожарной безопасности.

3.2.6.7. Обеспечить наличие в арендуемом помещении знаков пожарной безопасности по НПБ 160-97.

3.2.6.8. Обеспечить отсутствие в арендуемых помещениях глухих решеток на окнах.

3.2.6.9. В необходимых случаях, связанных с проведением ремонтных работ силами Арендатора, обеспечить наличие протокола-техотчета о проверке электропроводки на сопротивление изоляции в арендуемых помещениях (если ремонтные работы связаны с заменой или перекладной системы электропроводки). Размещать в арендуемых помещениях оборудование, приборы с мощностью потребления не более 3 кВт (из расчета на одну комнату).

3.2.6.10. Обеспечить соблюдение в арендуемом помещении установленных законодательством норм пожарной безопасности посетителями (покупателями), а своими работниками также в Здании и на прилегающей к Зданию территории.

3.2.6.11. В арендуемых помещениях Арендатор обязуется:

3.2.6.11.1. Не прокладывать временные линии электропроводки;

3.2.6.11.2. Не применять открытый огонь и курить;

3.2.6.11.3. Не использовать электрические и другие нагревательные приборы;

3.2.6.11.4. Не устанавливать временные электронагревательные приборы;

3.2.6.11.5. Не загромождать проходы, подступы к средствам пожаротушения, электрощитам;

3.2.6.11.6. Не использовать для освещения свечи, фонари без стекол, керосиновые лампы и т.п.;

3.2.6.11.7. Не снимать со светильников стеклянные колпаки;

3.2.6.11.8. Не складировать материалы вплотную к электропроводам, оттягивать провода и вешать на них предметы;

3.2.6.11.9. Не хранить горючие материалы и иные источники, которые связаны с опасностью легкого возгорания, а также материалы с неизвестными параметрами и характеристиками;

3.2.6.11.10. Не пользоваться электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, подставок из негорючих теплоизоляционных материалов. Возле электрочайника вывесить табличку ответственного за их эксплуатацию.

3.2.7. В случае нарушения Арендатором обязательств, изложенных в подпункте 3.2.6. настоящего договора, а также иных правил пожарной безопасности, он несет полную материальную и иную ответственность за причинение вреда (ущерба) Арендодателям и/или третьим лицам, в результате чего были зафиксированы факты возгорания, а Арендодателям и/или третьим лицам причинен вред (ущерб). Арендодатели не несут ответственность за убытки, причиненные Арендатору возгораниями, пожарами или иными подобными событиями.

В случае неисполнения Арендатором предусмотренных пунктом 3.2.6. обязанностей, Арендодатели имеют право приостановить деятельность Арендатора в арендуемом помещении до соответствующего исполнения указанных в пункте 3.2.6. пунктах обязанностей.

3.2.8. Обеспечить сохранность инженерных сетей (электрических, тепловых, водных и других, а также входящего в их состав оборудования), коммуникаций и другого оборудования в арендуемом помещении, расположенного как в арендуемом помещении, так и проходящего через него транзитом. О ремонтных работах заранее письменно информировать Арендодателей (ремонт электросистемы проводить под присмотром электрика НП «Большевикская 75»). Бережно относиться к системе охранно-пожарной сигнализации.

При обнаружении признаков аварийного состояния инженерных сетей и коммуникаций, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, немедленно сообщить об этом Арендодателям.

3.2.9. Без письменного согласия Арендодателей не проводить реконструкцию, перепланировку, переоборудование и капитальный ремонт арендуемого помещения, а также другие капитальные ремонтные работы, в том числе прокладку скрытых и открытых проводок и коммуникаций. В случае обнаружения Арендодателями самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого помещения, Арендодатели вправе вынести одностороннее предписание о восстановлении первоначального вида арендуемого помещения. В этом случае вышеуказанные работы должны быть ликвидированы Арендатором, а арендуемое помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определенный в предписании Арендодателей.

3.2.10. Немедленно сообщать Арендодателям о любом повреждении, аварии или ином событии нанесшем (или грозящим нанести) арендуемому помещению ущерб, и своевременно принимать меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения арендуемого помещения.

3.2.11. Без письменного разрешения Арендодателей не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в том числе переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение прав на аренду помещения (его части) в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого платежа в производственный кооператив).

3.2.12. Не позднее последнего дня срока аренды, а при расторжении настоящего договора - не позднее дня его расторжения - сдать арендуемое помещение Арендодателям по акту в соответствии с требованиями пунктов 2.4., 2.5., 2.6. настоящего Договора.

3.2.13. Поддерживать арендуемое помещение в надлежащем эксплуатационном состоянии, проводить текущий ремонт арендуемого помещения своими силами и за свой счет. Производить ремонт (профилактику) иного оборудования используемого для нужд помещения. Ремонтировать за свой счёт прибор учёта электроэнергии.

Арендодатель-1

Арендодатель-2

Арендатор

3.2.14. Обеспечить представителям Арендодателей и (или) представителям государственных контролирующих органов беспрепятственный доступ в арендуемое помещение для его осмотра и проверки его состояния, а также с целью проверки выполнения Арендатором норм законодательства, своих договорных обязательств, а также для проведения профилактических осмотров и ремонта по условиям Договора - в рабочее время, а в аварийных ситуациях - немедленно.

3.2.15. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателей, органов Государственного пожарного надзора, Роспотребнадзора и других контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность арендуемого помещения, экологическую и санитарную обстановку прилегающей территории.

3.2.16. Принимать необходимые меры для защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц в арендуемые помещения.

3.2.17. При планировании изменения схем энергоснабжения, водоснабжения, вентиляции и кондиционирования, а также размещения сложного технологического оборудования, Арендатор разрабатывает проект сетей самостоятельно, предварительно согласовывает проект с Арендодателями, а затем в случае необходимости в соответствующих органах и предоставляет копии согласований Арендодателям.

3.2.18. Самостоятельно оплачивать подключение и услуги связи, включая оплату за междугородние и международные телефонные переговоры, а также оплачивать подключение и услуги Интернет.

3.2.19. Освободить арендуемые помещения в связи с аварийным состоянием конструкций Здания (или его части), постановкой Здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям в сроки, определенные предписанием Арендодателей.

3.2.20. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи по договору.

3.3. Обязанности по ремонту арендуемого помещения распределяются следующим образом:

3.3.1. Арендатор за счет собственных средств и в сроки согласованные с Арендодателями производит текущий и косметический ремонт арендуемого помещения. При выполнении каждого этапа работ Арендатор представляет письменный отчет Арендодателям в течение десяти календарных дней.

3.3.2. Капитальный ремонт в случае необходимости производится Арендодателями за счет собственных средств по мере необходимости (в случае, если необходимость капитального ремонта обусловлена действиями/бездействиями Арендатора, то расходы по такому ремонту несёт Арендатор). Отношения сторон по аренде помещений на момент проведения капитального ремонта регулируются дополнительным соглашением сторон.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. Производить перепланировку или реконструкцию арендуемого помещения при условии обязательного предварительного письменного согласования указанных действий с Арендодателями. Производя перепланировку или реконструкцию арендуемого помещения, Арендатор принимает на себя обязательство по предварительному согласованию предполагаемых перепланировок или реконструкции с соответствующими уполномоченными органами, а также за свой счёт вносит изменения в технический и кадастровый паспорт здания (помещения).

3.5. Арендодатели вправе:

3.5.1. Проверять соответствие использования арендуемого помещения условиям настоящего договора в любое удобное для Арендодателей время.

3.5.2. Требовать исполнения условий настоящего Договора и письменно предупреждать Арендатора о необходимости надлежащего исполнения им обязательств по настоящему договору либо об устранении в разумный срок нарушений условий настоящего договора.

Разумным в тексте настоящего договора признается срок, равный 10 (десяти) календарным дням, если иной срок не будет дополнительно согласован сторонами.

3.5.3. Прекратить доступ Арендатора в арендуемое помещение по окончании срока действия договора, а также при досрочном расторжении договора и при выселении Арендатора в соответствии с п.5.2. настоящего Договора.

3.5.4. Удерживать принадлежащее Арендатору имущество, оставшееся в арендуемом помещении после прекращения действия настоящего Договора, в обеспечение исполнения обязательств Арендатора по выплате предусмотренных договором платежей, в том числе начисленных сумм пени и штрафов и иных причитающихся Арендодателям платежей в порядке ст. 359-360 ГК РФ, с реализацией во внесудебном порядке.

3.5.5. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего договора - в одностороннем внесудебном порядке досрочно расторгнуть настоящий договор в случае однократного нарушения Арендатором условий настоящего договора после письменного предупреждения Арендатора о необходимости надлежащего исполнения им обязательств по настоящему договору либо об устранении в разумный срок нарушений условий настоящего договора.

3.5.6. Проверять условия пользования Арендатором помещениями: входить в помещение с представителем Арендатора (в случае, если Арендатор создаёт Арендодателям препятствия в проверке пользования помещением, то Арендодатели имеют право входить в помещение без представителя Арендатора).

4. РАЗМЕР ПЛАТЕЖЕЙ, ПОРЯДОК И ФОРМА РАСЧЕТОВ

4.1. Арендная плата вносится ежемесячно авансовым платежом с 1 по 5 число месяца пользования, на основании настоящего договора. Арендная плата вносится путем перечисления денежных средств на расчетные счета Арендодателей. Арендатор производит оплату по настоящему договору пропорционально принадлежащей Арендодателю-1 и Арендодателю-2 доле в праве собственности на арендуемое помещение. 1/2 часть арендной платы перечисляется Арендодателю-1; 1/2 часть арендной платы перечисляется Арендодателю-2.

Платежи по настоящему договору производятся в рублях. Днем оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетные счета Арендодателей.

Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату в размере, порядке, сроки и на условиях, определенных настоящей статьёй, независимо от фактического пользования арендуемым помещением.

Арендодатель-1

Арендодатель-2

Арендатор

Арендодатели ежемесячно по просьбе Арендатора выставляют Акт оказанных услуг. В случае, если Арендатор в течение 10 дней не вернёт Арендодателям подписанный со своей стороны Акт оказанных услуг, то стороны признают юридическую силу данного Акта только с подписью Арендодателей (арендная плата и коммунальные расходы оплачиваются Арендатором независимо от факта подписания Акта оказанных услуг).

Счета на оплату аренды и коммунальных услуг, а также Акты оказанных услуг, претензии и иные обращения пересылаются Арендатору на e-mail, указанный в реквизитах или подтверждённый Арендатором иным образом (стороны признают юридическую силу документов, переданных на e-mail). В случае, если Арендатору требуется какой-либо документ получить на бумажном носителе, то Арендатор обращается по письменному запросу непосредственно к Арендодателям.

4.2. При подписании настоящего договора стороны согласовали арендную плату **500 (пятьсот) рублей** в месяц за 1 кв.метр арендуемого помещения, НДС не облагается. Арендная плата за арендуемое помещение составляет **20 300 (Двадцать тысяч триста) рублей** в месяц, НДС не облагается.

Арендная плата начисляется и подлежит оплате Арендатором до момента подписания сторонами акта приёма-передачи (возврата) помещения.

Расчетным периодом для оплаты арендной платы принимается календарный месяц.

Арендная плата начисляется и подлежит оплате Арендатором до момента подписания сторонами акта приёма-передачи (возврата) помещения. Расчетным периодом для оплаты арендной платы принимается календарный месяц.

4.3. В течение пяти календарных дней с даты заключения договора, указанной на первой странице настоящего Договора, Арендатор обязуется согласно ст.ст. 381.1., 381.2. ГК РФ внести обеспечительный платёж в размере, соответствующем месячной арендной платы по п.4.2. Договора, который удерживается Арендодателями весь срок действия Договора без начисления процентов за его использование. Обеспечительный платёж уплачивается на расчетные счета Арендодателей в порядке, установленном в п.4.1 настоящего Договора.

4.3.1. Обеспечительный платёж, является собственностью арендатора, но будет находиться у Арендодателей в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору. Обеспечительный платёж отвечает признакам задатка, который в силу ст.251 НК РФ не учитывается у Арендодателей при определении налоговой базы. На сумму обеспечительного платежа за время нахождения его у Арендодателя не подлежат начислению проценты, в том числе предусмотренные ст. 317.1. Гражданского Кодекса Российской Федерации.

4.3.2. Если Арендатор задерживает какой-либо из платежей, причитающихся Арендодателям по настоящему Договору, включая возмещение причиненного Арендодателям ущерба, Арендодатели вправе удержать причитающиеся ему суммы, в том числе начисленные штрафные санкции, из суммы Обеспечительного платежа. При этом в течение пяти рабочих дней Арендодатели письменно уведомляют Арендатора о произведенных вычетах из Обеспечительного платежа с приложением соответствующего расчета.

4.3.3. При наступлении событий, предусмотренных п.4.3.2. Договора, Арендатор обязан в течение семи календарных дней с даты получения уведомления об удержании, восстановить Обеспечительный платёж до первоначально оговоренной суммы. Указанная обязанность наступает также при получении от Арендодателей уведомления об изменении ставки арендной платы по настоящему Договору.

4.3.4. По истечении срока действия Договора Арендодатели в течение десяти календарных дней возвращают Арендатору оставшуюся сумму Обеспечительного платежа, либо по письменной просьбе Арендатора засчитывают ее в счет последнего месяца аренды либо в качестве платежей по новому договору аренды заключенному на новый срок.

4.4. Арендная плата по настоящему договору включает в себя коммунальные платежи, связанные с обслуживанием арендуемого помещения за исключением оплаты за потребленную Арендатором электроэнергию, если иное не предусмотрено Договором. Потребленная электроэнергия оплачивается Арендатором сверх арендной платы по тарифам, установленным для организаций – поставщиков электроэнергии в соответствии с действующим законодательством РФ. Данные затраты Арендатор возмещает на основании показаний приборов учета по счетам, выставляемым Арендодателями. Арендодатели выставляют счета Арендатору в течение 5-ти дней с момента получения соответствующих счетов от поставщиков электроэнергии. Затраты по оплате электроэнергии Арендатор возмещает в течение 3-х календарных дней с момента получения счета от Арендодателей. Объем потребленной электроэнергии определяется как разница между показаниями счетчика в текущем месяце и показаниями счетчика за оплачиваемый месяц. Начисление оплаты за электроэнергию производится с момента подписания сторонами Акта приема передачи помещения. Учет электроэнергии ведётся уполномоченными представителями Сторон. В случае выхода из строя прибора учёта потребления электроэнергии расчёт осуществляется по правилам, предусмотренным договором Арендодателей с энергоснабжающими организациями.

4.4.1. До Арендатора в письменном виде доводится информация, касающаяся условий о накоплении твёрдых коммунальных отходов (ТКО), в т.ч., о раздельном накоплении отходов. В случае, если региональный оператор будет требовать от Арендодателей оплаты за обращение с ТКО, образуемые Арендатором, по нормативам накопления ТКО, утверждённым приказом Региональной службы по тарифам Пермского края от 20.07.2018 №СЭД-46-04-02-97 (по строке «административные, офисные учреждения»), то Арендатор обязан тогда возмещать Арендодателям расходы на оплату услуг регионального оператора за обращение с ТКО по цене, определенной в пределах утвержденного в установленном порядке единого тарифа на услугу регионального оператора, утвержденного Региональной службой по тарифам Пермского края на регулируемый период (возмещение расходов должно осуществляться в течение десяти дней с момента получения Арендатором счёта от Арендодателей), либо Арендодатели пропорционально корректируют сумму арендной платы на исчисленный норматив накопления ТКО.

4.5. Арендодатели в течение срока действия настоящего договора, но не чаще одного раза в течение срока действия договора, имеют право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы, предупредив Арендатора не позднее, чем за 30 дней до предстоящего увеличения.

4.6. В случае расторжения или прекращения действия настоящего договора по любым основаниям, Арендатор обязан уплачивать арендную плату до момента фактического освобождения арендуемого помещения. При этом в случае расторжения

Арендодатель-1 _____ Арендодатель-2 _____ Арендатор _____ 5

настоящего договора по основаниям, указанным в п. 4.5 настоящего договора, Арендатор по истечении 10-дневного срока с момента извещения об изменении размера арендной платы оплачивает фактическое пользование имуществом по новой предложенной Арендодателями ставке. Акт приема-передачи помещений от Арендатора к Арендодателям подписывается последними только в случае выполнения Арендатором вышеуказанных обязанностей, а также иных положений настоящего Договора.

4.7. Арендатор надлежащим образом информирован о том, что нарушение сроков оплаты аренды, а также расходов по электрической энергии, может явиться основанием для ограничения или прекращения энергообеспечения помещений (вода, тепло, электроэнергия), что лишает Арендатора права требовать от Арендодателей возмещения убытков в связи с невозможностью или проблематичностью должного пользования арендуемым помещением. Ограничение или прекращение подачи энергоносителя производится силами Арендодателей или энергоснабжающей организации с предварительным письменным предупреждением Арендатора не менее, чем за три календарных дня.

5. ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством либо в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных Договором.

5.2. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателей в одностороннем внесудебном порядке (допускается односторонний внесудебный отказ Арендодателей от договора) путем направления соответствующего уведомления Арендатору в следующих случаях:

5.2.1. В случае однократного нарушения Арендатором условий настоящего договора после письменного предупреждения Арендатора о необходимости надлежащего исполнения им обязательств по настоящему договору либо об устранении в разумный срок нарушений условий настоящего договора.

5.2.2. Если Арендатор не исполняет или ненадлежащим образом исполняет в установленный срок любые требования Арендодателей, связанные с исполнением условий Договора и указанных ими в письменном предупреждении Арендатора.

5.2.3. При использовании арендуемого помещения в целом или его части не в соответствии с условиями настоящего договора.

5.2.4. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние арендуемого помещения.

5.2.5. Если Арендатор не внес обеспечительный платёж или (и) арендную плату, равно как и не уплатил иные платежи по договору как полностью, так и частично более 1 раза или допустил задержку уплаты арендной платы или (и) задержку восстановления обеспечительного платежа как полностью, так и частично два раза и более.

5.2.6. Отказывается либо уклоняется от подписания Акта приема-передачи арендуемого помещения в срок, установленный пунктами 2.3., 2.1. настоящего Договора.

5.2.7. Если Арендатор не согласен с новым размером арендной платы установленной Арендодателями.

5.2.8. Если Арендатор допускает пребывание своих клиентов (посетителей) вне арендуемых Арендатором помещений и по данному факту имеются соответствующие жалобы от других Арендаторов (шумное поведение, создание препятствий в работе и т.п.).

5.3. В случаях указанных в пунктах 5.2.1.- 5.2.8. настоящего договора договор считается расторгнутым, а Арендатор подлежит выселению: по истечении 10 календарных дней после получения Арендатором соответствующего уведомления Арендодателей или по истечении 15 календарных дней после направления Арендатору уведомления заказным письмом на почтовый адрес, указанный в настоящем договоре.

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Арендатора, в случаях:

- если арендуемое помещение окажется в состоянии непригодном для использования не по вине Арендатора.

- если Арендодатели не предоставляют арендуемое помещение в пользование Арендатору, либо создают препятствия в пользовании арендуемым помещением за исключением случаев, предусмотренных в настоящем договоре.

5.5. При досрочном расторжении Договора, вызванном несоблюдением условий Договора Арендодателями при отсутствии вины Арендатора, Арендодатели обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения Договора вернуть часть полученной арендной платы с момента расторжения Договора до момента истечения оплаченного срока аренды, и вернуть оставшуюся сумму обеспечительного платежа, если она не была зачтена в оплату аренды и других, предусмотренных настоящим договором платежей.

5.6. Любая из сторон вправе без указания причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Договора путем направления письменного уведомления другой стороне за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения Договора, при этом арендная плата рассчитывается исходя из фактического количества дней нахождения Арендатора в арендуемом помещении.

Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от выполнения ими имеющихся финансовых и других обязательств по Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За не исполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

6.2. За каждый день просрочки платежей, предусмотренных настоящим договором, Арендатор обязуется выплачивать Арендодателям пени в размере 0,1 % от суммы задолженности, с соблюдением долей согласно п.4.1. Договора.

6.3. За каждый случай нарушения пунктов 3.2.1 - 3.2.19 настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателям неустойку в размере 50 % месячной арендной платы.

6.4. За каждый день просрочки в освобождении арендуемого помещения, как по окончании срока действия настоящего договора, так и при его досрочном расторжении, Арендатор уплачивает Арендодателям неустойку в размере 3 % от суммы месячной арендной платы.

6.5. Уплата неустоек, пени, а также оплата электроэнергии производится в порядке, предусмотренном для уплаты арендной платы, в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора.

Арендодатель-1

Арендодатель-2

Арендатор

6.6. При просрочке более чем на 10 (Десять) календарных дней уплаты Арендатором в полном размере арендных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатели имеет право, уведомив Арендатора за 24 часа, опечатать арендуемое помещение и прекратить в него допуск работников и посетителей Арендатора до полного погашения задолженности.

6.7. Арендодатели не несут ответственности перед Арендатором за причиненные ему убытки или вред в связи с:

- перебоями и/или низким качеством предоставления телекоммуникационных услуг;
- любыми сбоями в работе коммунальных сетей (вода, канализация, отопление, электричество) и предоставлении услуг, которые зависят от городских коммунальных служб;
- любыми сбоями в работе коммунальных сетей, которые не обусловлены виновными действиями / бездействиями Арендодателей;
- любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателей.

6.8. В случае применения к Арендодателям мер административной ответственности со стороны уполномоченных государственных органов в виде штрафов, Арендатор обязуется возместить указанные суммы в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Арендодателей в том случае, если причиной явились виновные действия Арендатора.

Указанные суммы могут быть удержаны Арендодателями за счет Обеспечительного платежа.

Арендатор несет всю полноту ответственности за любые повреждения, причиненные пожаром взрывом, коротким замыканием, затоплением, отравлением и т.п., как людям, так и непосредственно арендуемому помещению, оговоренному в настоящем договоре, а также другому имуществу Арендодателей и (или) третьих лиц, не оговоренных в настоящем договоре, вследствие ненадлежащего использования, хранения, владения или эксплуатации арендуемого помещения и систем (сетей), являющихся неотъемлемой частью арендуемого помещения.

6.9. Арендодатели не несут материальной ответственности за имущество Арендатора.

6.10. Уплата пени или (и) неустойки не освобождает Арендатора от выполнения своих обязательств по настоящему договору и возмещению всех убытков помимо суммы неустойки.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось результатом воздействия на Стороны обстоятельств непреодолимой силы, т.е. таких обстоятельств, которые Стороны не могли предвидеть в момент заключения Договора, и устранить которые они разумными средствами не могут (форс-мажор). К подобным обстоятельствам, в частности, относятся: военные действия, забастовки, массовые беспорядки, эпидемии, изменение законодательства Российской Федерации, аварии инженерных сетей и коммуникаций, произошедшие не по вине Сторон, если эти обстоятельства влияют на надлежащее исполнение Стороной, находящейся под воздействием этих обстоятельств, условий Договора.

7.2. Сторона, находящаяся под воздействием форс-мажорных обстоятельств, обязана незамедлительно, но не позднее двух суток с момента воздействия на нее этих обстоятельств, письменно уведомить об этом другую сторону. При не уведомлении или несвоевременном уведомлении другой стороны о форс-мажорных обстоятельствах, сторона, находящаяся под воздействием этих обстоятельств, теряет право ссылаться на них как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих договорных обязательств.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, любая из Сторон может расторгнуть Договор, направив письменное уведомление об этом другой Стороне. Такое расторжение вступает в силу немедленно.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Арендатор имеет право досрочно заплатить всю сумму арендной платы.

8.2. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производятся Арендатором только с разрешения Арендодателей. Любые неотделимые улучшения арендуемого помещения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателей без возмещения их стоимости Арендатору. К делимым улучшениям не могут быть отнесены: любые улучшения арендуемого помещения, произведенные в ходе текущих и капитальных ремонтов или реконструкций, а также любые улучшения, которые требуют применения слесарных, столярных или иных специальных инструментов для их отделения.

8.3. Если в какой-либо момент сумма платежей, полученных Арендодателями от Арендатора по настоящему Договору недостаточна для покрытия всех финансовых обязательств Арендатора, такие платежи используются для исполнения обязательств Арендатором в следующем порядке:

1. Просроченные платежи (арендная плата и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором);
2. Любые штрафы и (или) пени и (или) неустойка за просрочку исполнения обязательств;
3. Восполнение обеспечительного платежа;
4. Компенсация любых убытков, причиненных Арендодателям;
5. Арендная плата текущего периода.

8.4. Стороны договорились о том, что Арендатор обязуется обеспечить перечисление всех предусмотренных Договором платежей заблаговременно с целью, чтобы они были перечислены на расчетные счета Арендодателей не позднее дня, указанного последним днем платежного периода. В случае если последний день расчетного периода приходится на выходной день, то Арендатор обязан осуществить оплату ранее, до истечения последнего рабочего дня платежного периода.

8.5. Если арендуемое помещение становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателям недовнесенную арендную плату, а

Арендодатель-1

Арендодатель-2

Арендатор

также иные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ за период с момента обнаружения факта непригодности арендуемого помещения и до истечения указанного в п.2.1 срока действия настоящего Договора.

8.6. Переход права собственности на арендуемое помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

8.7. Изменение условий настоящего договора, его расторжение и прекращение возможно в одностороннем порядке по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим договором и законодательством.

8.8. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим на территории Российской Федерации гражданским законодательством.

8.9. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются Арбитражным судом Пермского края. Срок рассмотрения претензий Сторон друг к другу устанавливается равным десяти календарным дням.

8.10. Условия Договора, а также коммерческая, технологическая, экономическая или иная информация, полученная сторонами в ходе исполнения Договора, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению без письменного согласия другой стороны, за исключением случаев наличия письменного запроса от судебных, правоохранительных и налоговых органов. В случае нарушения данного пункта, виновная сторона обязуется выплатить по требованию другой стороны штрафную неустойку в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

8.11. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» Стороны настоящим подтверждают, что они добросовестно получают в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, согласие своих сотрудников и иных физических лиц, действующих от их имени и в их интересах, на передачу их персональных данных (включая имя, фамилию, отчество, дату рождения, паспортные данные, данные водительского удостоверения, адрес электронной почты и иные применимые данные) другой Стороне для целей исполнения настоящего Договора и осуществления иного взаимодействия. В соответствии со ст. 6 ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 №152-ФЗ Арендодателям предоставляется право обработки персональных данных, получаемых от Арендатора, в целях исполнения настоящего Договора. Арендатор, заключая данный Договор, даёт согласие Арендодателям на передачу данных третьим лицам в целях исполнения настоящего Договора с соблюдением конфиденциальности и обеспечением их безопасности при обработке.

8.12. Стороны обязуются письменно информировать друг друга о смене: генерального директора (директора), наименования, места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов в течение 10 (десяти) календарных дней с момента произошедшего изменения.

8.13. Все изменения и дополнения к Договору оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью Договора.

8.14. В случае невозврата Арендатором настоящего Договора Арендодателям в срок до «05» января 2022г. настоящий договор считается принятым в редакции Арендодателя и является обязательным для Арендатора.

8.15. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель-1:

индивидуальный предприниматель Николаева Александра Владимировна,
ИНН 590201533000, зарегистрирована по адресу: г.Пермь, ул.Екатерининская, 75
р/сч 40802810449770008557 Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк, БИК 042202603,
к/сч 30101810900000000603
Тел/факс:218-61-62
E-mail:arendaprm@gmail.com

Арендодатель-2

индивидуальный предприниматель Подгорнова Евгения Владимировна,
ОГРНИП 306590202600068, выдано 26.01.2006г. ИФНС РФ по Ленинскому району г.Перми
ИНН 590501850345, зарегистрирована по адресу: г.Пермь, ул.Екатерининская, 75
р/сч 40802810249770008553 Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк, БИК 042202603,
к/сч 30101810900000000603
Тел/факс:218-61-62
E-mail:arendaprm@gmail.com

Арендатор:

ООО «АЛЬФА»:
Юридический адрес: Российская Федерация, 614017, г. Пермь, пр-кт Парковый, 3/1, кв.60
ИНН 5904377017 / КПП 590301001
ОГРН 1195958029860
Р/сч 40702810929190004587
Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-Банк»
К/сч 3010181020000000824 БИК 042202824

Тел. 231-88-70 e-mail: aalfa59@yandex.ru



Подгорнов С.М.



Подгорнова Е.В.



Гашоков А.А.

Арендодатель-1

Арендодатель-2

Арендатор