

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 06-23/8

г. Сургут

«26» сентября 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Офис-центр Маяк» (ООО «Офис-центр Маяк»), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице директора Рубана Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТОЧКА РОСТА» (ООО «ТОЧКА РОСТА»), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Покровской Анжелики Дмитриевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», каждый по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды №06-23/8 от "26" сентября 2023 г. (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение – **кабинет № 800** общей площадью **14,8 м²** (далее по тексту настоящего Договора – Помещение), расположенное на 8 (восьмом) этаже Встроено-пристроенного помещения общей площадью 5965,4 м² находящегося по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, д. 31 (далее по тексту настоящего договора – здание).

Нежилое помещение передается Арендатору для использования под осуществление предпринимательской деятельности - образовательные услуги.

Место расположения Помещения указано в согласованной сторонами Схеме расположения Помещения (Приложение 1 к настоящему Договору), представляющей собой копию поэтажного плана здания.

1.2. Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 86-АБ № 779076, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре 02.04.2014 года, запись регистрации № 86-72-22/024/2006-161.

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

2.1.1. Срок аренды Помещений по настоящему договору устанавливается с **"26" сентября 2023 г. по "31" августа 2024 г. (включительно)**.

2.2. Не менее, чем за один месяц до окончания срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю о своем намерении заключить Договор аренды на новый срок либо об отказе от заключения Договора на новый срок.

2.3. В случае неисполнения Арендатором п. 2.2. настоящего Договора, либо при отсутствии согласия между Сторонами об условиях нового Договора аренды, Арендатор теряет преимущественное право на заключение Договора аренды и обязуется по истечении срока аренды вернуть Помещения.

3. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ

3.1. Капитальный ремонт Помещений должен производиться Арендодателем.

3.2. При наличии согласия Арендодателя, Арендатор вправе за свой счет произвести перепланировку, без ущерба для конструктивной целостности здания, а также ремонт и отделку Помещения.

Все действия, связанные с перепланировкой Помещений и его ремонтом, осуществляются Арендатором только в порядке, установленном законодательством: с изготовлением проектной документации, оформлением соответствующих разрешений на перепланировку и переустройство.

3.3. Стороны установили, что произведенные Арендатором неотделимые улучшения арендованного имущества являются собственностью Арендодателя, при этом их стоимость возмещению не подлежит.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения Помещений являются собственностью Арендатора.

3.4. Арендодатель гарантирует, что Помещения на момент подписания настоящего Договора не проданы, не заложены, под запрещением (арестом) не состоят, не обременены правами и претензиями третьих лиц (найма, субаренды и т.п.).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Передать Помещения, освобожденные от всех размещенных в них служб, имущества, товара,

Арендодатель _____

Арендатор _____

Арендатору по Акту приема-передачи нежилых Помещений (Приложение №2 к настоящему Договору). В момент передачи Помещения, Арендатор, для обеспечения доступа в Помещения, при возникновении в его отсутствие чрезвычайных ситуаций (пожар, прорыв систем водоснабжения и т.д.) обязан предоставить Арендодателю один экземпляр ключей от Помещений. Эти ключи хранятся на пульте централизованной охраны в опломбированном шкафу.

4.1.2. Обеспечивать Помещения, в течение всего срока действия Договора, отоплением и электроэнергией. Осуществлять уборку, санитарно-гигиенические мероприятия Помещения, в том числе осуществлять хранение инвентаря в специально отведенном месте (кладовой). Предоставить возможность сотрудникам и членам Арендатора посещать места общего пользования, расположенные в здании, включая горячее и холодное водоснабжение, канализацию. Обязанность по содержанию мест общего пользования лежит на Арендодателе.

4.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, или лиц, допущенных Арендатором, устранять аварии и их последствия за свой счет.

4.1.4. Обеспечить в рабочее время здания свободный доступ Арендатора, его работников и клиентов в здание и Помещения.

Режим работы здания, со свободным допуском в Помещения, устанавливается с 8.00 до 21.00 часов. В нерабочее время, выходные (воскресенье) и праздничные дни пропуск в здание и Помещения осуществляется в порядке предварительного письменного согласования с Арендодателем не менее чем за 1 (один) рабочий день.

4.1.5. Извещать Арендатора не менее чем за 14 дней о начале капитального ремонта, реконструкции здания и/или Помещения. При этом Арендодатель вправе менять запирающие устройства на дверях в Помещения.

4.1.6. Предпринимать все необходимые меры по устранению аварий и повреждений систем тепло-водоснабжения, иных систем жизнеобеспечения здания и их последствий, произошедших не по вине Арендатора или лиц, допущенных Арендатором.

4.1.7. Извещать Арендатора о смене правообладателя Помещений.

4.2. Арендодатель и его представители имеют право, с предварительного уведомления Арендатора, на беспрепятственный доступ в Помещение в любое время суток, с целью осмотра Помещения на предмет соблюдения пользования им в соответствии с условиями настоящего Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Возвратить настоящий Договор Арендодателю надлежащим образом оформленный (подписанный уполномоченным лицом и заверенный печатью Арендатора) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его направления Арендатору. При неисполнении Арендатором данной обязанности Арендодатель имеет право ограничить доступ Арендатора в Помещения.

В течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления Арендатору возвращать надлежащим образом оформленные иные, связанные с настоящим Договором документы (акты и др.).

5.1.2. Использовать Помещения в соответствии с п.1.1. настоящего Договора. Поддерживать Помещения в исправном санитарном и противопожарном состоянии и проводить текущий ремонт Помещений.

5.1.3. Оплачивать арендную плату в установленные настоящим Договором сроки.

5.1.4. Соблюдать в Помещениях, местах общего пользования здания и на прилегающей к нему территории требования противопожарной безопасности, санитарных и иных норм, регламентирующих порядок пользования нежилыми помещениями, а также нести ответственность за несоблюдение этих требований.

5.1.5. Обеспечивать сохранность и правильность эксплуатации инженерных сетей, технологического оборудования и телефонных линий.

5.1.6. Согласовывать с Арендодателем форму, дизайн, размер и место размещения вывесок, табличек, символики, рекламы как внутри Помещения, так и внутри и снаружи здания.

5.1.7. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении Помещений. В этом случае, Договор считается расторгнутым, по истечении одного месяца с момента получения уведомления Арендодателем.

Арендатор уплачивает арендную плату в полном объеме с момента уведомления о предстоящем освобождении Помещений до момента фактического освобождения Помещений и прекращения действия настоящего Договора.

В случае освобождения Помещений, либо одного из Помещений, без предварительного уведомления, Арендатор уплачивает арендную плату в размере, определенном п.6.1. настоящего Договора, за весь период пользования Помещениями и за последующий месяц, исчисляемый с момента освобождения Помещений.

Арендодатель _____

Арендатор _____

5.1.8. Сдать Помещение Арендодателю не позднее 2 (двух) календарных дней с момента прекращения действия настоящего Договора по Акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

Вывезти свое имущество из Помещений не позднее последнего дня действия настоящего Договора. В случае если Арендатор не освободит Помещение, при прекращении действия настоящего Договора, Арендодатель имеет право любым образом складировать или вывезти имущество Арендатора, не неся при этом ответственности за утрату или порчу такого имущества.

5.1.9. В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, или лиц, допущенных Арендатором, устранять аварии и их последствия за свой счет.

5.1.10. В случае аварий или чрезвычайных ситуаций, в результате которых был причинен или мог бы быть причинен вред Помещениям, Арендатор обязан принять все меры к их устранению, а также сообщить об этом незамедлительно Арендодателю любыми средствами оперативной связи.

5.1.11. Если в результате действий или бездействия Арендатора или третьих лиц, допущенных Арендатором в Помещение, будет причинен вред арендуемому имуществу, Арендатор обязан в разумный срок, но не более пятнадцати дней, устранить возникшие последствия своими силами и за свой счет, либо возместить Арендодателю понесенный ущерб.

5.1.12. В случае проведения санитарно-гигиенических мероприятий, ремонтных работ, устранения аварий в Помещениях, Арендатор обязан не препятствовать их проведению и допуску лиц, осуществляющих эти работы или мероприятия.

5.2. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя передавать Помещения в субаренду третьим лицам, отдавать в залог или иным образом обременять Помещения правами и претензиями третьих лиц.

5.3. Арендатор вправе самостоятельно и за свой счет устанавливать в Помещениях охранную сигнализацию, страховать принадлежащие ему имущество и товарно-материальные ценности. (Арендодатель не несет ответственности за утрату, в том числе хищение, товарно-материальных ценностей и личных вещей Арендатора).

6. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Сумма арендной платы, за пользование Помещениями в месяц составляет **16 280,00 (шестнадцать тысяч двести восемьдесят) рублей 00 копеек**, НДС не облагается в связи с применением УСН, из расчета 1100,00 (одна тысяча сто) рублей 00 коп. за 1 кв.м.

6.2. Арендная плата уплачивается ежемесячно путем 100% предоплаты не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, предшествующего месяцу, за который производится оплата аренды Помещения. Оплата производится путем внесения денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Стороны согласовали, что направление и подписание счетов на предоплату и актов выполненных работ по настоящему договору не требуется. Основанием для внесения арендных платежей Арендатором является настоящий договор и акт приема-передачи части нежилого Помещения в аренду.

6.3. Первый платеж по настоящему договору Арендатор обязан произвести в течение 3 (трех) рабочих дней с момента приема Помещений в аренду по Акту (Приложение № 2 к настоящему договору)

6.4. При осуществлении расчетов по настоящему Договору Арендатор обязан указывать в платежных документах номер и дату Договора, а также период, за который производится платеж.

6.5. Если Арендатор не указал, или ненадлежащим образом указал в платежных документах номер и дату Договора и (или) сведения о периоде, за который производится платеж, то период определяется Арендодателем самостоятельно. При этом, если существует задолженность по арендным платежам Арендатора, то Арендодатель засчитывает не идентифицированный Арендатором в соответствии с условиями пункта 6.4. настоящего Договора платеж в счет погашения задолженности по арендным платежам.

6.6. Моментом оплаты по настоящему Договору считается момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

6.7. Арендодатель вправе увеличить в одностороннем порядке размер арендной платы в течение срока действия настоящего Договора, но не более одного раза. Об изменении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме не менее чем за 1 месяц до ее введения.

6.8. В случае дополнения либо изменения предмета настоящего Договора пункт 6.1. может быть изменен, не зависимо от пункта 6.7. настоящего Договора и положений ч. 3 ст. 614 Гражданского кодекса РФ.

6.9. По денежным обязательствам Сторон, возникающим при расчетах по Договору, проценты за пользование денежными средствами, предусмотренные ст. 317.1. Гражданского кодекса Российской Федерации, Сторонами не начисляются и не уплачиваются.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

Арендодатель _____

Арендатор _____

7.1. Настоящий Договор может быть прекращен в связи с односторонним внесудебным отказом Арендодателя от его исполнения в случаях, когда:

7.1.1. Арендатор пользуется Помещением/ями с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения Помещения/ий, либо с неоднократными нарушениями, и эти нарушения не устранены Арендатором в течение 15 (Пятнадцати) дней после предъявления Арендатору письменного уведомления об имевшем место нарушении;

7.1.2. Арендатор существенно ухудшает состояние Помещения, если эти ухудшения не устранены Арендатором в течение 15 (Пятнадцати) дней после предъявления Арендатору письменного уведомления об имевших место ухудшениях;

7.1.3. Арендатор более одного раза в течение срока действия настоящего Договора нарушает условия о сроках и/или размере внесения арендной платы.

В указанных случаях Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя о расторжении настоящего Договора. В случае, если Арендатор не уведомил Арендодателя об изменении своего местонахождения, адреса для направления корреспонденции, такое уведомление считается полученным Арендатором, если оно направлено почтой по известному Арендодателю адресу, но не вручено в связи с отсутствием адресата или возвращено отправителю за истечением сроков хранения.

7.2. Настоящий Договор может быть прекращен в связи с односторонним внесудебным отказом Арендатора от его исполнения в случаях, когда:

7.2.1. Помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии непригодном для использования;

7.2.2. Арендодатель существенным образом нарушает условия настоящего Договора, если подобное нарушение не устранено в течение 15 (пятнадцати) дней после предъявления Арендодателю письменного уведомления об имевшем место нарушении;

7.2.3. Помещения имеют препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений или проверки их исправности при приемке.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия по инициативе любой из Сторон (односторонний внесудебный отказ от договора). Сторона, инициирующая расторжение настоящего Договора в отсутствие оснований, предусмотренных пунктами 7.1. и 7.2. обязана направить другой стороне соответствующее уведомление в срок не позднее, чем за 1 (Один) месяц до предполагаемой даты досрочного прекращения настоящего Договора.

7.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

Уплата штрафных санкций, установленных законодательством РФ и настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения своих обязательств и устранения допущенных нарушений.

8.2. В случае просрочки платежа арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1% от ежемесячной суммы арендной платы за каждый день просрочки, с учетом п.8.4. настоящего Договора.

Арендатор освобождается от ответственности, если Арендодатель своевременно не уведомил его об изменении своих банковских реквизитов, изменение которых могло повлиять на своевременность платежа.

8.3. В случае если Арендатор не возвратит Помещений в сроки и порядке, указанные в настоящем договоре, Арендатор уплачивает единовременно неустойку в размере 30% от ежемесячной суммы арендной платы и арендную плату за все время пользования Помещениями сверх срока.

8.4. В случае невыполнения Арендатором обязанности по оплате арендной платы и иных обязательств, возникающих в соответствии с настоящим Договором, Арендодатель имеет право на ограничение доступа Арендатора в Помещение, а также на удержание имущества Арендатора в качестве обеспечения исполнения обязательств.

8.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.6. Стороны принимают меры к досудебному урегулированию споров путем предъявления претензий, срок рассмотрения которых – 15 дней с момента получения. В случае не урегулирования спора путем рассмотрения претензий, стороны передают спор на рассмотрение в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Арендодатель _____

Арендатор _____

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего правового статуса и юридического адреса, номеров телефонов не позднее 7 (семи) дней с даты их изменения.

9.2. Все уведомления, требуемые или допустимые в соответствии с настоящим Договором, считаются надлежащим образом направленными и доставленными одной из Сторон, если они вручаются лично (непосредственно, сотруднику, представителю) или направляются по почте по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или по другому адресу, который может периодически сообщаться одной из Сторон другой Стороне в письменном виде. В случае изменения почтового адреса Сторона обязана немедленно направить другой стороне соответствующее уведомление с указанием нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по прежнему адресу, считается надлежащим образом полученной.

9.3. Ни одна из Сторон не вправе передавать третьим лицам свои права и обязанности по настоящему Договору без письменного согласия другой Стороны.

9.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, применяется действующее законодательство РФ.

9.5. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему теряют юридическую силу.

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

9.7. К настоящему Договору прилагаются:

9.7.1. Схема расположения Помещения (Приложение №1).

9.7.2. Акт приема-передачи нежилого Помещения (Приложение №2).

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Офис-центр Маяк»

Адрес места нахождения: 628403, Россия,
Тюменская область, ХМАО – Югра, г.

Сургут, ул. Маяковского, д. 31, офис 820

ИНН/КПП 8602008308/860201001

р/с 40702810900000107034

в АО «Сургутнефтегазбанк»

к/с 30101810600000000709 в РКЦ

г.Сургут

БИК 047144709

Тел./факс: (3462)51-31-50, 28-20-40

e-mail: datacom-ing@bk.ru

Директор

_____/Д.Н. Рубан/

м.п.



Арендодатель

(Signature)

АРЕНДАТОР:

ООО «ТОЧКА РОСТА»

Адрес места нахождения: 628403, Россия,
Тюменская область, ХМАО – Югра,

г. Сургут, ул. Маяковского, д. 31, офис 800.

ИНН/КПП 8602311840/860201001

ОГРН 1238600008591

р/с 40702810067170013201

в Западно-Сибирском банке Сбербанка

России, г. Тюмень

к/с 30101810800000000651

БИК 047102651

Телефон: +79222116676

e-mail: toochka_roosta@internet.ru

Генеральный директор

_____/А.Д. Покровская/

м.п.



Арендатор

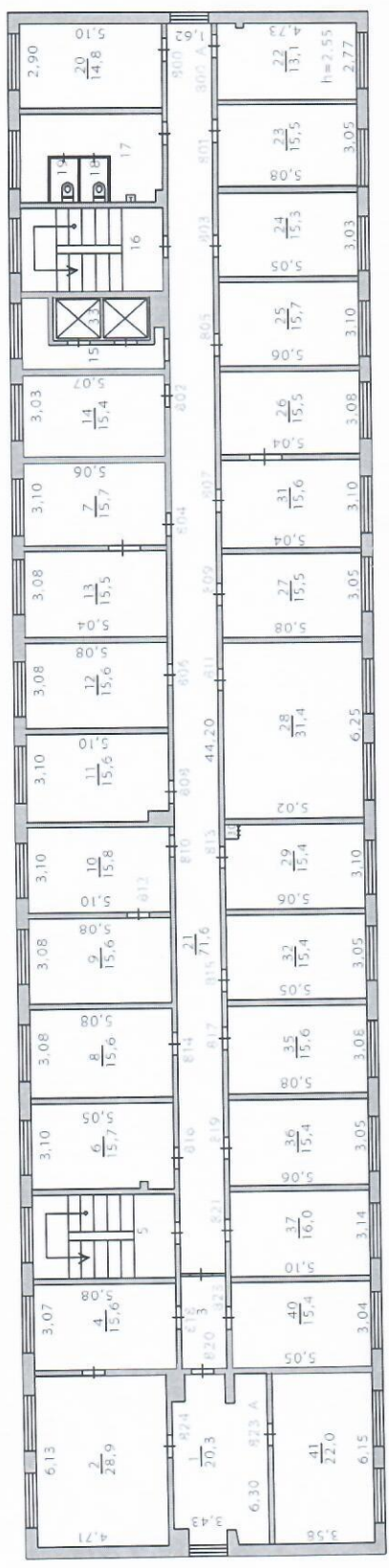
(Signature)

Приложение 1

к Договору аренды 06-23/8
от 26.09.2023 г.

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ

8 этаж



Общая площадь арендуемого Помещения составляет 14,8 кв.м. и обозначено на схеме цветом.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО "Офис-центр Маяк"



М.П.

/ ДН. Рубан /

АРЕНДУАТОР:

ООО "ТОЧКА РОСТА"



М.П.

/ А.Д. Покровская /

