

# ДОГОВОР АРЕНДЫ №

г. Балахна

года

**Индивидуальный предприниматель Левкина Светлана Александровна**, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя № 002993832 выдано ИФНС по Нижегородскому району города Нижнего Новгорода 09.03.2005 г., с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду), следующее недвижимое имущество: **Часть \_\_\_\_\_ этажа площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, расположенную в \_\_\_\_\_ этаже нежилого здания Торгового центра (назначение – нежилое, 2 этажный (подземных этаже – 1), общая площадь 4268, 4 кв.м., инв.№22:406:900:000321060, лит.ББ, ББ1, ББ2, адрес объекта: Нижегородская область, г.Балахна, ул.Горького, д.34-А, далее по Договору именуемую «Помещение».** Границы передаваемого Помещения, указанного в настоящем пункте, определены на плане подвального этажа – Приложение №1 к настоящему договору. Подвальный этаж имеет три отдельных выхода на улицу.

1.2. Арендатор использует Помещения для организации \_\_\_\_\_

1.3. Здание торгового Центра, в котором находятся Помещения, принадлежит Арендодателю на праве общей долевой собственности (св-во о собственности серия 52 АГ 911769 от «14» октября 2011г.)

1.4. Помещения передаются по Акту приема-передачи - *Приложение № 2 к настоящему Договору.*

1.5. Арендодатель гарантирует, что действует с согласия других участников долевой собственности, что передаваемые Помещения под запрещением, в споре, в залоге не состоят, не обещаны быть переданными во временное пользование третьему лицу. Переход права собственности на здание Торгового Центра не влечет расторжение настоящего договора.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Принять Помещения в срок до г. по Акту приема-передачи - *Приложение №2 к настоящему договору*, в состоянии как они были на момент подписания Сторонами настоящего Договора. В Акте указывается техническое состояние Помещений и инженерного оборудования на момент приема-передачи.

2.1.2. Своевременно уплачивать арендную плату в соответствии с разделом 4 настоящего договора, а также нести предусмотренные настоящим договором расходы по содержанию Помещений.

2.1.3. Обеспечивать нормальную эксплуатацию Помещений и установленного в Помещениях санитарно-технического и инженерного оборудования, поддерживать надлежащее санитарное состояние Помещений, соответствующее требованиям СЭС, обеспечивать пожарную и экологическую безопасность. При нарушении указанных требований, нести самостоятельную ответственность.

2.1.4. Не допускать перегрузки электрических сетей и исключить любые действия, нарушающие оптимальный режим эксплуатации здания Торгового Центра.

2.1.5. Обеспечить представителям Арендодателя, эксплуатационных и надзорных органов доступ в Помещения для проведения работ, связанных с эксплуатацией здания, или ликвидацией последствий происшедшей аварии.

2.1.6. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования принимать необходимые меры для предотвращения аварии, а также немедленно сообщать об этом Арендодателю и/или соответствующим службам.

2.1.7. Не производить перепланировку, реконструкцию Помещений и другие работы, вызываемые потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя.

2.1.8. В случае аварий, повреждений Помещения и инженерного оборудования, произошедших по вине Арендатора, компенсировать нанесенный ущерб Арендодателю по обоснованному счету последнего.

2.1.9. Использовать арендуемые Помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п.п.1.2. настоящего договора.

2.1.10. Заключать за свой счет договора на уборку Помещений, на проведение дезинсекционных и

дератизационных работ в Помещениях.

- 2.1.11. При расторжении настоящего Договора передать Арендодателю Помещения по акту приема-передачи в состоянии в пригодном для эксплуатации, с учетом нормального износа.
- 2.1.12. Соблюдать режим работы Торгового Центра, в котором расположено арендуемое Помещение: с 9<sup>00</sup> ч до 20<sup>00</sup> ч.
- 2.1.13. Строго соблюдать правила общественного порядка.
- 2.1.14. При изменении организационно-правовой формы, наименования, юридического адреса, банковских реквизитов или реорганизации, в недельный срок письменно сообщить об этом Арендодателю не позднее чем через три дня с момента вступления указанных изменений в силу.
- 2.1.15. Назначить уполномоченного представителя с правом подписи ежемесячных актов выполненных работ/услуг (по предоставлению услуг аренды в рамках настоящего Договора), выписать представителю доверенность на указанные действия.

## **2.2. Арендатор имеет право:**

- 2.2.1. Арендатор вправе своими силами и за свой счет установить в Помещении оборудование, которое ему необходимо для осуществления коммерческой деятельности, с обязательным согласованием с Арендодателем на установку энергопотребляющего оборудования.
- 2.2.2. При расторжении или окончании срока действия настоящего договора и освобождении Помещения демонтировать и вывезти принадлежащее Арендатору оборудование, отдельные улучшения до момента передачи Помещения.
- 2.2.3. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью.
- 2.2.4. Использовать прилегающую территорию по Фасаду Торгового Центра в качестве дневной стоянки личного автотранспорта своих сотрудников, проведения разгрузочно-погрузочных работ.
- 2.2.5. По истечении срока действия Договора и при условии надлежащего выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право аренды Помещений на будущий срок.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **3.1. Арендодатель обязан:**

- 3.1.1. Передать Арендатору Помещения по Акту в срок до г., в состоянии как Помещения были на момент подписания Сторонами настоящего Договора.
- 3.1.2. Обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором Помещений на условиях настоящего договора, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Помещениями в рамках назначения Помещений, указанному в п.п. 1.2 договора, и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных государственных органов либо в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего договора нормативными актами РФ.
- 3.1.3. Оборудовать Помещение стандартным приборами освещения и производить отопление здания в отапливаемый период.
- 3.1.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит действующему законодательству и условиям настоящего Договора.
- 3.1.5. Заключить договор на установку и обслуживание в здании Торгового Центра охранной системы. Режим работы средств охранной сигнализации устанавливается с 21<sup>00</sup>ч до 8<sup>00</sup>ч следующего дня.
- 3.1.6. Заключить договор на установку и обслуживание в здании Торгового Центра противопожарной системы. Режим работы противопожарной системы – круглосуточный.

### **3.2. Арендодатель имеет право:**

- 3.2.1. Проверять соблюдение Арендатором требований охранного, санитарного, противопожарного состояния.
- 3.2.2. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения в рабочее время.
- 3.2.3. Требовать от Арендатора внесения арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

## **4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Арендная плата за пользование Помещениями, указанными в п. 1.1. настоящего договора устанавливается соглашением сторон в размере:

- а) за период с момента открытия по в месяц, без НДС.

(Арендодатель в соответствии с действующим законодательством не является плательщиком НДС).

При этом, арендная плата за неполный календарный месяц начисляется в размере 10/305(Десять триста пятых) указанной выше арендной платы за каждый день пользования Помещениями.

- 4.2. Арендная плата уплачивается Арендатором **в срок до 10 числа** расчетного месяца путем безналичного перечисления на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре.
- 4.3. При несвоевременной оплате арендной платы, Арендодатель вправе выставить Арендатору неустойку со дня, следующего за днем, указанным п. 4.2., в размере 0,1% суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, включая день погашения просроченной задолженности.
- 4.4. При поступлении платежа от Арендатора, в первую очередь погашается неустойка, во вторую очередь – задолженность по арендной плате, оставшаяся часть засчитывается в счет очередного платежа.
- 4.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, но не более чем на 10 % и не чаще, чем 1 раз в год.
- 4.6. Датой начала начисления арендной платы считается дата подписания Акта приема передачи–  
*Приложение № 2 к настоящему договору.*

## **5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

- 5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.
- 5.2. Настоящий договор заключен на 11(Одиннадцать) календарных месяцев.
- 5.3. Договор может быть расторгнут в случае:
  - 5.3.1. существенного нарушения Сторонами условий договора;
  - 5.3.2. отказа Арендатора от уплаты платежей, указанных п. 4.1., в срок свыше 10 дней.
- 5.4. Если одна из Сторон пожелает досрочно расторгнуть договор, она обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее, чем за **30** (Тридцать) календарных дней.
- 5.5. Окончание срока действия договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушения условий договора, имевшие место в течение срока действия договора.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.
- 6.2. Уплата пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.
- 6.3. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, при которых невозможно полное или частичное исполнение любой из Сторон обязательств по настоящему договору, а также других независимых от действия Сторон обстоятельств, Стороны имеют право отказаться от дальнейшего исполнения своих обязательств по настоящему договору.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

- 7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия - в Арбитражном суде Нижегородской области.
- 7.2. Все уведомления, запросы, требования и другие сообщения, относящиеся к настоящему договору, оформляются в письменной форме и направляются по почтовому адресу Стороны, указанному в разделе «реквизиты сторон» или передаются уполномоченному представителю другой Стороны под роспись.
- 7.3. Срок рассмотрения претензии Стороной - 10 календарных дней.
- 7.4. Настоящий договор имеет обязательную силу для Сторон и их соответствующих правопреемников.
- 7.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

- 1- Выкопировка поэтажного плана здания Торгового Центра с указанием расположения Помещений/
- 2- Акт приема-передачи.

## **8. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

### **8.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_ С.А. Левкина

<b>Наименование</b>	<b>Индивидуальный предприниматель Левкина Светлана Александровна</b>
<b>Адрес регистрации:</b>	Город Нижний Новгород, ул. Маслякова, д.12а, кв.21
<b>Адрес офиса</b>	Нижегородская обл. г. Балахна, ул. Горького, д.34А
<b>ИНН</b>	525629266603
<b>ОГРНИП</b>	305526006800073
<b>Расчетный счет</b>	40802810400060000075
<b>Наименование банка</b>	Филиал АКБ «Легион» (ОАО) в г. Нижний Новгород г. Нижний Новгород
<b>БИК</b>	042282748
<b>к/с</b>	30101810100000000748
<b>Тел.</b>	8-83144-97751

**8.2. АРЕНДАТОР:**

<b>Наименование</b>
<b>Адрес регистрации:</b>
<b>Адрес офиса</b>
<b>ИНН</b>
<b>ОГРН</b>
<b>Расчетный счет</b>
<b>Наименование банка</b>
<b>БИК</b>
<b>к/с</b>
<b>Тел.</b>

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**АРЕНДАТОР:**

**ИП Левкина С.А.**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_  
**М.П.**

\_\_\_\_\_  
**М.П.**

**Выкопировка поэтажного плана здания Торгового Центра с указанием расположения Помещений  
(подвальный этаж левого крыла торгового центра литер ББ)**

Красным цветом выделены Границы передаваемого имущества.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**ИП Левкина С.А.**

**АРЕНДАТОР:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_  
**М.П.**

\_\_\_\_\_  
**М.П.**

**Акт  
Приема-передачи**

г. Балахна

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 г.

**Индивидуальный предприниматель Левкина Светлана Александровна**, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя № 002993832 выдано ИФНС по Нижегородскому району города Нижнего Новгорода 09.03.2005 г., с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_»** именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», составили настоящий акт:

1. Арендодатель передает за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду), следующее недвижимое имущество: - **Часть этажа площадью, расположенную в этаже нежилого здания Торгового центра (назначение – нежилое, 2 этажный (подземных этаже – 1), общая площадь 4268, 4 кв.м., инв.№22:406:900:000321060, лит.ББ, ББ1, ББ2, адрес объекта: Нижегородская область, г.Балахна, ул.Горького, д.34-А**, далее по Договору именуемую «**Помещение**». Границы передаваемого Помещения, указанного в настоящем пункте, определены на плане подвального этажа – Приложение №1 к настоящему договору. Подвальный этаж имеет три отдельных выхода на улицу.

2. Технические характеристики передаваемых Помещений:

- 2.1. Пол: плитка керамогранит с технологическими отверстиями.
- 2.2. Потолок: подвесной потолок «Лилия».
- 2.3. Стены и колонны: крашенный водоэмульсионной краской;
- 2.4. Витражные / оконные конструкции: ПВХ двухкамерный стеклопакет.
- 2.5. Перегородки: нет.
- 2.6. Система освещения: \_\_\_\_\_ растровых светильника.
- 2.7. Система электроснабжения: \_\_\_\_\_ розеток.
- 2.8. Система пожаротушения: смонтирована.
- 2.9. Система отопления: смонтирована.
- 2.10. Система охранной сигнализации: смонтирована.
- 2.11. Система вентиляции: смонтирована.

3. Обнаруженные недостатки Помещений:

4. Настоящий Акт составлен в двух подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон, является неотъемлемым приложением к договору аренды № «2013 г.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**АРЕНДАТОР:**

**ИП Левкина С.А.**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П.