

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 2 -1/2019

«31 » марта 2019 г.

г. Фрязино

Закрытое акционерное общество «ЗилСтройМаш» в лице директора Райхлина М.М., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «ДИГРУС», в лице Генерального директора Гуреева В.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые помещения, общей площадью 60 кв.м., расположенные в здании, принадлежащем арендодателю на праве свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АД № 605085 от 23.11.2012г., по адресу: М.О. г. Фрязино, ул. Окружной проезд д.9, Производственный корпус № 2.
- 1.2. Указанное в п.1.1. Помещение предназначено для размещения офиса и площадки для размещения продукции(материалов).
- 1.3. Пользование Помещениями Арендатор осуществляет строго в целях, указанных в п.1.2. настоящего Договора.
- 1.4. Арендодатель гарантирует, что Помещение не сдано в аренду, в доверительное управление, в залоге и под арестом не состоит.
- 1.5. Арендатор обязуется принять указанное Помещение по акту приема-передачи и уплачивать арендную плату в порядке и размерах, установленных настоящим договором.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

- 2.1. Арендодатель обязуется передать помещение в течение 3 (трех) дней с момента подписания настоящего договора на основании Акта приема-передачи.. Акт приема-передачи помещения является неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2.2. Приём Помещений Арендодателем от Арендатора по окончании срока аренды производится аналогичным способом по Акту приема-передачи Помещений. В случае отказа, либо уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи Помещений по окончании срока аренды, в течение трех рабочих дней, Арендатор считается сдавшим Помещение Арендодателю. В таком случае Арендодатель направляет по почте подписанный со своей стороны Акт приема-передачи помещения. Арендатор в течение трех рабочих дней с момента получения такого акта обязан подписать Акт со своей стороны и направить Арендодателю заказным письмом с уведомлением.
- 2.3. Помещения передаются Арендатору с подведенными и смонтированными системами электроснабжения и теплоснабжения.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ

- 3.1. Настоящий договор вступает в силу: с 01 апреля 2019 г. и действует до 29 февраля 2020 года.
- 3.2. По истечении срока договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан

письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в пятидневный срок до прекращения настоящего договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячно в течение всего срока действия настоящего договора арендную плату в размере 15000 (Пятнадцать тысяч) руб. без налога НДС.

- офисные помещения – 10 кв. м из расчета 6 000 руб. кв. м. в год.
- площадка -50 кв. м. – 2400 руб. кв. м. в год.

4.2. Оплата осуществляется до 05 числа текущего месяца, на расчетный счет Арендодателя.

4.3. Арендатор вносит платеж за последний месяц действия договора в размере, определенном в пункте 4.1. настоящего Договора, на основании выставленного счета Арендодателем не позднее 5 (пяти) банковских дней после подписания договора. Оплата за последний месяц аренды считается обеспечительным платежом и в случае необходимости, из указанной суммы производится вычет подлежащих уплате сумм неустойки, штрафа, иного вида ответственности Арендатора. В случае если из указанной суммы было произведено удержание Арендодателем, Арендатор в течение 05 банковских дней со дня удержания обязан пополнить указанную сумму для зачета оплаты за последний месяц аренды. По настоящему договору, а также по дополнительным соглашениям, которые являются приложениями к настоящему договору, не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные ст. 317.1 ГК РФ.

4.4. Датой получения денежных средств Арендодателем по настоящему Договору считается дата зачисления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

4.5.1. Размер арендной платы, установленный Арендодателем может быть изменен по согласованию с Арендатором в течение срока аренды, но не более чем на 10% от общей суммы арендной платы.

4.6. В состав арендной платы входят расходы за пользование коммунальными услугами (водоснабжением, канализацией).

4.7. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендуемого помещения, являются собственностью Арендатора и возмещению Арендодателем не подлежат.

4.8. Любые неотделимые улучшения (ремонт, связанный с перепланировкой, перепланировка, прокладка коммуникаций и др.) передаваемых Помещений производятся Арендатором только с письменного согласия Арендодателя, и переходят безвозмездно в собственность Арендодателя.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель:

5.1.1. Арендодатель обязуется передать помещение на основании Акта приема-передачи.

5.1.2. Арендодатель обязан предоставить право доступа представителей Арендатора, и его сотрудников в арендуемое Помещение, а также автомобилей на территорию, где находится арендуемое Помещение, после подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

5.1.3. Арендодатель обеспечивает пропускной режим входа на территорию, где находится арендуемое помещение, но не несет ответственность за имущество Арендатора.

5.1.4. При наличии технической возможности, по запросу Арендатора обеспечить Арендатора необходимыми коммунальными услугами: за счет Арендатора.

5.1.5. Арендодатель вправе беспрепятственно посещать сданное в аренду Помещение с целью контроля их состояния или производства необходимых ремонтных работ предварительно уведомив Арендатора и в присутствии представителя Арендатора.

5.1.6. В течение последнего месяца срока настоящего Договора, если Арендатор не уведомит о своем желании на продление срока действия настоящего Договора, Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора и в присутствии представителя Арендатора, показывать Помещение иным потенциальным арендаторам. Визиты Арендодателя в Помещение не должны существенным образом нарушать деятельность Арендатора и возможность пользования Помещением.

5.1.7. Контроль приборов учета коммунальных услуг осуществляется Арендодателем.

5.2. Арендатор:

5.2.1. Вносить арендную плату, а также иные обязательные платежи в порядке и сроки, оговоренные настоящим договором.

5.2.2. Не производить перепланировок (переоборудования) в арендуемых Помещениях, без письменного согласования таких перепланировок с Арендодателем и уполномоченными государственными органами.

5.2.3. Содержать арендуемые Помещения, оборудование их инженерное оборудование и системы в полной исправности и в порядке, предусмотренном санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами. Нести ответственность за соблюдение требований СЭС, организаций, осуществляющих пожарный надзор, экологических требований, также требований иных государственных органов.

5.2.4. Производить текущий ремонт арендуемых Помещений, оборудования для поддержания их в рабочем состоянии.

5.2.5. Выполнять все необходимые противопожарные правила и санитарные требования, предъявляемые к данным Помещениям с учетом их назначения и деятельностью осуществляемой в них Арендатором (п.1.2 Договора). А в случае предъявления претензий контролирующими государственными органами (надзорными органами) к Арендодателю или намерения указанных органов наложить штрафные санкции на Арендодателя в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением в арендованных Помещениях по настоящему договору указанных выше требований – административную, уголовную и иную вытекающую из данных фактов ответственность в полном объеме несет Арендатор.

5.2.6. Устранять аварии (и их последствия), произошедшие по вине Арендатора в арендуемых Помещениях.

5.2.7. Без письменного согласия Арендодателя: не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам; не предоставлять арендуемые помещения и оборудование в безвозмездное и возмездное (субаренду) пользование, не вносить права аренды в качества вклада в уставный капитал или паевого взноса.

5.2.8. Допускать в арендуемые Помещения Арендодателя (в том числе – Технический персонал) для осуществления контроля за соблюдением условий настоящего договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а при необходимости – исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий.

5.2.9. Возместить ущерб Арендодателю в полном объеме, в сумме стоимости возврата помещений, оборудования в прежнее состояние: в случае пожара либо аварии, возникших в арендуемых Помещениях, вследствие несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности или неправильной эксплуатации Помещений, коммуникаций, нарушений правил техники безопасности; или осуществить восстановительный ремонт собственными силами и/или за свой счет.

5.2.10. Соблюдать требования законодательства РФ о привлечение к труду иностранных граждан и лиц без гражданства. Исключить факты незаконного найма мигрантов в своей деятельности.

5.3. Охрана арендуемых Помещений и иного имущества, принадлежащего Арендатору, осуществляется силами и за счет средств Арендатора. На территории Арендодателя действует пропускной режим в соответствии с графиком работы Арендодателя. Для нахождения на территории в выходные и праздничные дни Арендатору необходимо подать списки сотрудников для согласования и разрешения Арендодателем.

5.4. Сбор, хранение, вывоз, мусора, бытовых и опасных отходов производится Арендатором самостоятельно за свой счет.

5.5. В случае, если транспорт Арендатора мешает технологическому процессу Арендодателя, Арендатор обязан устранить причину помехи.

5.6. Размещение Арендатором рекламы на здании и территории Арендодателя осуществляется по письменному согласованию с Арендодателем и оформлением.

5.7. Курение персонала и клиентов Арендатора в арендованных Помещениях и на прилегающей территории разрешено строго в специально отведенных местах для курения. Содержать Помещение в соответствии с условиями, предусмотренными требованиями Роспотребнадзора, Госпожнадзора, Ростехнадзора, соблюдать пожарную безопасность, обеспечив Помещение необходимыми средствами пожаротушения, а также безопасное состояние электропроводки, нести все расходы, связанные с этим, нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных и санитарных норм и правил в Помещении, а также нести все риски, связанные с взаимоотношениями с контролирующими органами Роспотребнадзора, УНД и ПР ГУ МЧС России по Московской обл., и иными государственными органами, а также выполнять в установленный срок предписания вышеуказанных контролирующих инстанций и Арендодателя в рамках арендуемого Помещения.

6. ВОЗВРАТ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Арендатор обязан возвратить Арендодателю помещения, оборудования в срок не позднее момента прекращения договора аренды в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендуемого помещения, являются собственностью Арендатора и возмещению Арендодателем не подлежат.

6.2. При приеме/возврате помещений, оборудования Стороны составляют Акт (акт приема-передачи), который подписывается их уполномоченными представителями.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае просрочки любого из платежей по настоящему договору на срок более пяти банковских дней, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,01 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. В случае просрочки возврата помещения, оборудования Арендатор уплачивает Арендодателю время фактического нахождения в арендуемых помещениях, за весь срок просрочки возврата, а также штраф в размере 0,1 % от стоимости постоянной части месячной арендной платы.

7.3. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора с нарушением срока или без предварительного уведомления о своем намерении расторгнуть договор, а также Арендодателем по основаниям, указным в п.7.2. Договора, обеспечительный платеж, указанный в п.4.3. Договора, Арендатору не возвращается, не засчитывается Арендодателем в качестве оплаты за последний месяц аренды, а засчитывается в качестве штрафных санкций.

7.4. Ущерб, причиненный при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств по настоящему договору, виновная сторона возмещает в полном объеме. Ущерб (подтвержденный документально) возмещаются сверх неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим договором.

7.5. Претензии (штрафы) контролирующих государственных органов (надзорных органов) к обстоятельствам, предметам, объектам или отношениям, непосредственно связанным с деятельностью Арендатора и имеющие отношения к предмету настоящего договора подлежат безусловной компенсации Арендатором. Сумма штрафа, наложенная на Арендодателя, в случае нарушения Арендатором требований законодательства и/или предписания уполномоченного государственного контрольного (надзорного) органа, подлежит компенсации (перечислению) Арендодателю в течение банковских дней с даты получения Арендатором соответствующего требования Арендодателя.

7.6. В случае наложения каких-либо штрафных санкций организациями, осуществляющими сбыт коммунальных услуг, на Арендодателя за перерасход и пр., Арендодатель вправе потребовать сумму штрафа с Арендатора, а Арендатор обязан осуществить указанную выплату не позднее пяти банковских дней, с даты направления Арендодателем письменного требования об этом.

8.ФОРС-МАЖОР

8.1.Стороны освобождаются от ответственности, в том числе за полное неисполнение обязательств по настоящему договору, его дополнительным соглашениям, если это явится следствием обстоятельств непреодолимой силы, независящей от воли Сторон (пожар, наводнение, землетрясение, ураган, эпидемия, забастовка, военные действия, запрещение экспорта и импорта товаров и другие), при этом ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной понесенных ею убытков, при этом обстоятельства непреодолимой силы, не могут приниматься во внимание в отношении возврата предоплаты, уплаченной по Договору), которые должны быть подтверждены документально.

8.2. Сторона, для которой создалась временная или полная невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств в письменной форме, но не позднее 10 дней со дня их наступления. В противном случае такая Сторона лишается права ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы.

8.3. К обстоятельствам, указанным в п.8.1. Договора относятся также акты органов государственной власти, непосредственно затрагивающие предмет настоящего Договора, и другие события, которые компетентный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

8.4. Если данные обстоятельства будут длиться более 2 (двух) месяцев, стороны двусторонним дополнительным соглашением определяют условия прекращения исполнения обязательств по Договору, условия взаиморасчетов, наличие ущерба и его взаимосвязь с форс-мажорными обстоятельствами. Ущерб, причиненный в результате возникновения данных обстоятельств, возмещению не подлежит

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть расторгнут:

а) при нецелевом использовании Арендатором Помещения;

9.2. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор, если Арендатор не внесет подлежащую уплате Арендную плату в срок и не исправит это нарушение своих обязательств в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения уведомления о таком нарушении от Арендодателя.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Обо всех изменениях, относящихся к настоящему Договору (изменение расчетного счета, изменение почтового или юридического адресов и т.п.) Сторона, у которой наступили такие изменения, обязана письменно известить другую Сторону о характере таких изменений в течение пяти дней со дня наступления таких изменений

10.2. Все споры, связанные с заключением, исполнением, расторжением, толкованием настоящего договора, будут решаться путем переговоров. В случае если возникшие споры и разногласия невозможно будет урегулировать путем переговоров, они будут переданы сторонами на рассмотрение и разрешение в арбитражный суд по месту нахождения.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

10.4. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.5. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, должны быть составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.6. Договор, оформленный должным образом и вся документация к нему, переданная Сторонами путем факсимильной и/или электронной связи имеет юридическую силу до предоставления оригиналов

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ЗАО «ЗилСтройМаш» Адрес: 141 196, М.О. г. Фрязино, Окружной проезд, дом 9 ИНН/КПП 5052021603/505001001 Р.с 40702810895000002887 В Банке ГПБ (АО) г.Москва к/с 30101810200000000823 БИК 044525823	Арендатор: ЗАО «ДИГРУС» Адрес: 141196, М.О. г. Фрязино, . Окружной проезд, дом.9 ИНН/КПП 7719004303/505001001 Р.с 40702810593000003502 В Банке ГПБ (АО) г.Москва к/с 30101810200000000823 БИК 044525823
Директор  М. М. Райхлин	Генеральный директор  В.В. Гуреев



АКТ
Приема - передачи нежилого помещения

г. Фрязино

01 апреля 2019г.

ЗАО «ЗилСтройМаш» в лице Директора Райхлина М.М., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «ДИГРУС», в лице Генерального директора Гуреева В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Арендатор», составили настоящий акт о том что: «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял в арендное пользование нежилое помещение по адресу: М.О. г. Фрязино, ул. Окружной проезд д.9, общей площадью 60 кв. м., согласно договору аренды № 2-1/2019 от 31 марта 2019г.

Дата настоящего акта является датой начала оплаты за использование данного помещения.

Арендодатель
Директор
ЗАО "ЗилСтройМаш"


 Райхлин М.М.

Арендатор
Генеральный директор
ЗАО «ДИГРУС»


 Гуреев В.В.