

**ДОГОВОР**  
**АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №**

г. Тольятти  
Самарская область

"01" мая 2018г.

**Смурова Оксана Юрьевна 17.05.1975** года рождения паспорт 36 09 012305 выдан 24.12.2008 года отделом УФМС России по Самарской области в Автозаводском районе г. Тольятти, зарегистрирована: г. Тольятти ул. Маршала Жукова д. 29 А кв. 4, действующая от своего имени на основании законодательства РФ, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Ольмега»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Шевцовой Ольги Васильевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование нежилое помещение, общей площадью 254 кв.м, 1 этаж: комнаты №№ 2,3,4, принадлежащее Арендодателю по договору купли-продажи от 27.10.2014 года, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д. 8, в том числе торговая площадь 50 кв.м., производственная площадь 116 кв.м., складские помещения 88 кв.м., далее именуемое «Объект», по Акту приема-передачи (Приложение № 1 к Договору) за цену и на условиях, установленных настоящим договором.

Характеристика передаваемого в аренду помещения:

1.1. Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Фрунзе, д. 8.

1.2. Этаж: первый

1.3. Помещение, общей площадью 254 кв. м.

1.4. Номера комнат №№2, 3, 4

1.5. Помещение подключено к инженерным сетям электроснабжения, теплоснабжения и имеет соответствующее оборудование и технические средства. Арендуемое помещение (в т.ч. инженерное оборудование и прочее имущество) находится в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в целях, предусмотренных п.1.7. настоящего Договора.

1.6. Недостатков арендуемого Помещения на момент передачи не имеется.

1.7. Арендуемое нежилое помещение предоставляется Арендодателем исключительно для использования под кафе. В случае необходимости получения Арендатором лицензий, согласований и разрешений от компетентных органов, требующихся для ведения коммерческой деятельности, в том числе: лицензий на торговлю алкоголем, бремя получения необходимых документов и ответственность за их отсутствие будет нести Арендатор.

1.8. Помещение Оборудовано средствами защиты от несанкционированного доступа посторонних лиц.

1.9. Упомянутое нежилое помещение принадлежит Арендодателю по праву собственности на основании Договора купли-продажи от 27.10.2014 г., свидетельство о гос. регистрации права от 03.12.2014 года серии 63-АН № 304309.

**2. Порядок передачи Помещения в аренду**

2.1. Арендуемое Помещение на момент заключения настоящего договора передано Арендодателем в технически исправном состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации и принято Арендатором. Указанное подтверждается подписями в настоящем договоре.

2.2. Состав и характеристика передаваемого Арендодателем в аренду Помещения, оборудования и иного имущества, установленного и находящегося в них, приведены в

Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

### **3. Срок действия договора аренды**

3.1. Настоящий Договор аренды нежилого помещения заключен сроком на 8 (Восемь) месяцев. Договор вступает в силу с 01.05.2018 года и действует до 31.12.2018 года. Обязательства по расчетам по договору аренды действуют - до фактического исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

3.2. При прочих равных условиях Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок после истечения срока действия настоящего Договора, в случае надлежащего выполнения им принятых по настоящему Договору обязательств. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок за месяц до окончания действия настоящего договора.

3.3. Датой освобождения Помещения Арендатором и конечной датой начисления арендной платы является день сдачи Помещения в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, с учетом естественного износа по акту приема-передачи, подписываемому представителями Сторон, и ключей от Помещения Арендодателю.

### **4. Арендная плата и порядок расчетов**

4.1. По договоренности сторон арендная плата складывается из двух частей: постоянной (плата за пользование помещением) и переменной (стоимости содержания мест общего пользования, коммунальные платежи, услуги связи, интернет, услуги охранной организации, плата за загрязнение окружающей среды от работы кафе, в том числе плата обслуживающей организации за обслуживание канализационной сети прочистку сети гидродинамическую, осуществляемую ежеквартально, откачку жируловителя, очистку канализационного колодца КК-44 (технический), в который производится выведение стоков). Постоянная часть арендной платы по настоящему Договору составляет: 196 рублей 85 копеек за 1 кв.м., что составляет 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек в месяц и включает НДС по действующей на период оплаты ставке, установленной законодательством РФ.

Переменная часть арендной платы, расходы на содержание мест общего пользования, расходы по коммунальным платежам (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вентиляция), услуги связи, интернет, услуги охранной организации, плата за загрязнение окружающей среды от работы кафе, в том числе плата обслуживающей организации за обслуживание канализационной сети - прочистку сети гидродинамическую, осуществляемую ежеквартально, откачку жируловителя, очистку канализационного колодца КК-44 (технический), в который производится выведение стоков, в постоянную часть арендной платы не входят и оплачиваются Арендатором самостоятельно за свой счет по фактически выставленным счетам.

Одновременно с уплатой первого платежа переменной части арендной платы, Арендатор вносит обеспечительный депозит в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей за 1 месяц. Арендатор обязуется внести денежные средства на депозит до " " \_\_\_\_\_ 2018г.

По окончании срока аренды стороны обязуются сделать сверку по фактически потребленным объемам услуг на основании выставленных поставщиком услуг платежных документов. В случае недостаточности суммы переплаты Арендатор обязуется в 3-х дневный срок с момента сверки расчетов выплатить Арендодателю недостающую сумму. В случае, если сумма предоплаты окажется больше фактически потребленных услуг, Арендодатель обязуется возвратить Арендатору излишне уплаченные денежные средства.

4.2. Постоянная часть арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно в срок до 5-го числа текущего месяца. Обязанность оплаты НДС (п.4.1.) лежит на Арендаторе.

Переменная часть арендной платы уплачивается Арендатором непосредственно управляющей организации, а так же подрядным организациям, в сроки установленные для расчетов по оказанию услуг.

4.3. Арендная плата начисляется с 01.05.2018 года.

4.4. Датой оплаты постоянной части арендной платы по договору считается день перечисления денежных средств на счет Арендодателя или выдача наличными.

4.5. При просрочке освобождения арендуемого помещения в сроки, установленные

настоящим договором (в течение 6 календарных дней с момента окончания срока аренды), начиная с 7 дня Арендатору начисляется арендная плата по количеству фактически занятого имущества Арендатора помещения дней, в размере 11 600 рублей за каждый день задержки освобождения помещения.

## **5. Права и обязанности сторон**

### **5.1. Арендатор обязан:**

5.1.1. Использовать и содержать Помещение, инженерное оборудование и прочее имущество в соответствии с условиями п. 1.7. настоящего договора и в порядке, установленном законодательством РФ и соответствующими государственными и муниципальными органами власти и управления, в соответствии с требованиями, нормами и правилами Госсанэпиднадзора, Государственной противопожарной службы, органов лицензирования, сертификации, техники безопасности и охраны труда, охраны окружающей среды, а также правилами внутреннего порядка, по целевому назначению и в соответствии с настоящим договором, неся ответственность перед контролирующими органами за нарушение указанных требований материально и административно, выполняя акты и предписания этих служб и устраняя нарушения, указанные в этих актах.

5.1.2. В течение 6 календарных дней после окончания срока аренды помещения освободить помещение от оборудования Арендатора и сдать Помещение по акту, свободным от имущества и оборудования Арендатора и в исправном состоянии, либо возместив Арендодателю стоимость необходимого, но не произведенного текущего ремонта: передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность Помещения и не отделимые без вреда от конструкции Помещения.

5.1.3. Не передавать свои арендные права в субаренду и в залог.

5.1.4. Назначить сотрудника, ответственного за соблюдением норм пожарной безопасности.

5.1.5. В сроки установленные настоящим Договором произвести арендный платеж и платеж на депозит.

5.1.6. Поддерживать Помещение и находящееся в них оборудование в технически исправном состоянии. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Помещения, электро-, тепло-оборудования, находящегося в арендуемом Помещении. Под термином "Текущий ремонт" в дальнейшем понимаются ремонтно-отделочные работы в Помещении, ремонт электро-, тепло-, сантехнического оборудования, а также их переоборудование, не затрагивающие несущих конструкций здания и не связанные с перекладкой инженерных коммуникаций.

5.1.7. Обеспечить соблюдение своими сотрудниками, привлеченными работниками и организациями, требований правил техники безопасности, норм пожарной безопасности и ПУЭ. Нести все расходы, связанные с этим.

5.1.8. Арендатор по истечении срока аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, в соответствии со ст. 621 ГК РФ, при отсутствии нарушения Арендатором договорных обязательств по действующему договору аренды.

5.3. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в течение 30 (Тридцати) календарных дней после обнаружения нарушения и письменного сообщения о нарушении Договора Арендатору в следующих случаях:

5.3.1. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты, указанных в п.п. 3.1., 3.2., 3.7. Договора, в течение 2 (Двух) месяцев подряд, а также при наличии суммарной задержки оплаты по Договору на срок более 10 (Десяти) дней.

5.3.2. Если по вине Арендатора произошло существенное ухудшение состояния Объекта.

5.3.3. В случае сдачи Объекта в субаренду без согласования с Арендодателем.

5.3.4. В случае использования Объекта не по назначению, указанному в п. 1.4. Договора.

5.3.5. В случае превышения лимита электроэнергии, указанного в п. 2.1.11. Договора.

5.3.6. В случае нарушения условий п. 2.2.1. Договора.

В указанных случаях, Договор будет считаться расторгнутым через 30 (Тридцать) календарных дней после получения Арендатором уведомления о расторжении Договора.

5.4. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор путем направления Арендодателю письменного уведомления не менее чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до расторжения Договора.

5.5. В случае если до окончания срока, указанного в п. 5.1. Договора, ни одна из Сторон не заявит письменно о своем отказе от заключения Договора на новый срок, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. При автоматической пролонгации Договора Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в соответствии с п. 3.4. Договора.

## **6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

6.1. Каждая из Сторон обязуется не использовать информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну, в целях, не связанных с исполнением Договора и не раскрывать ее любым третьим лицам без предварительного письменного согласия другой стороны. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, указанная в Федеральном Законе от 29.07.2004г. № 98-ФЗ «О коммерческой тайне», а также информация, содержащаяся в тексте Договора относительно Объекта, арендной платы, срока и других условий Договора.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. С даты заключения Договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют силу.

7.2. Любые изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны Сторонами, либо надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. В случае досрочного прекращения Договора по инициативе Арендодателя, при добросовестном исполнении условий Договора Арендатором, Арендодатель обязан компенсировать Арендатору затраты, произведенные на неотделимые улучшения Объекта, которые были предварительно согласованы с Арендодателем, в соответствии с требованиями п. 2.2.1. Договора. В иных случаях – неотделимые улучшения поступают в собственность Арендодателя безвозмездно.

Произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта являются его собственностью.

7.4. При ликвидации, реорганизации, изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, телефонов, факсов и т.п. Стороны обязаны письменно сообщать друг другу о произошедших изменениях.

7.5. В случаях, не предусмотренных Договором, применяется гражданское законодательство Российской Федерации.

7.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

7.7. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя.

7.8. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.9. Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1: ПЛАН ОБЪЕКТА – на 2 листах.

Приложение № 2: АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА – на 1 листе.

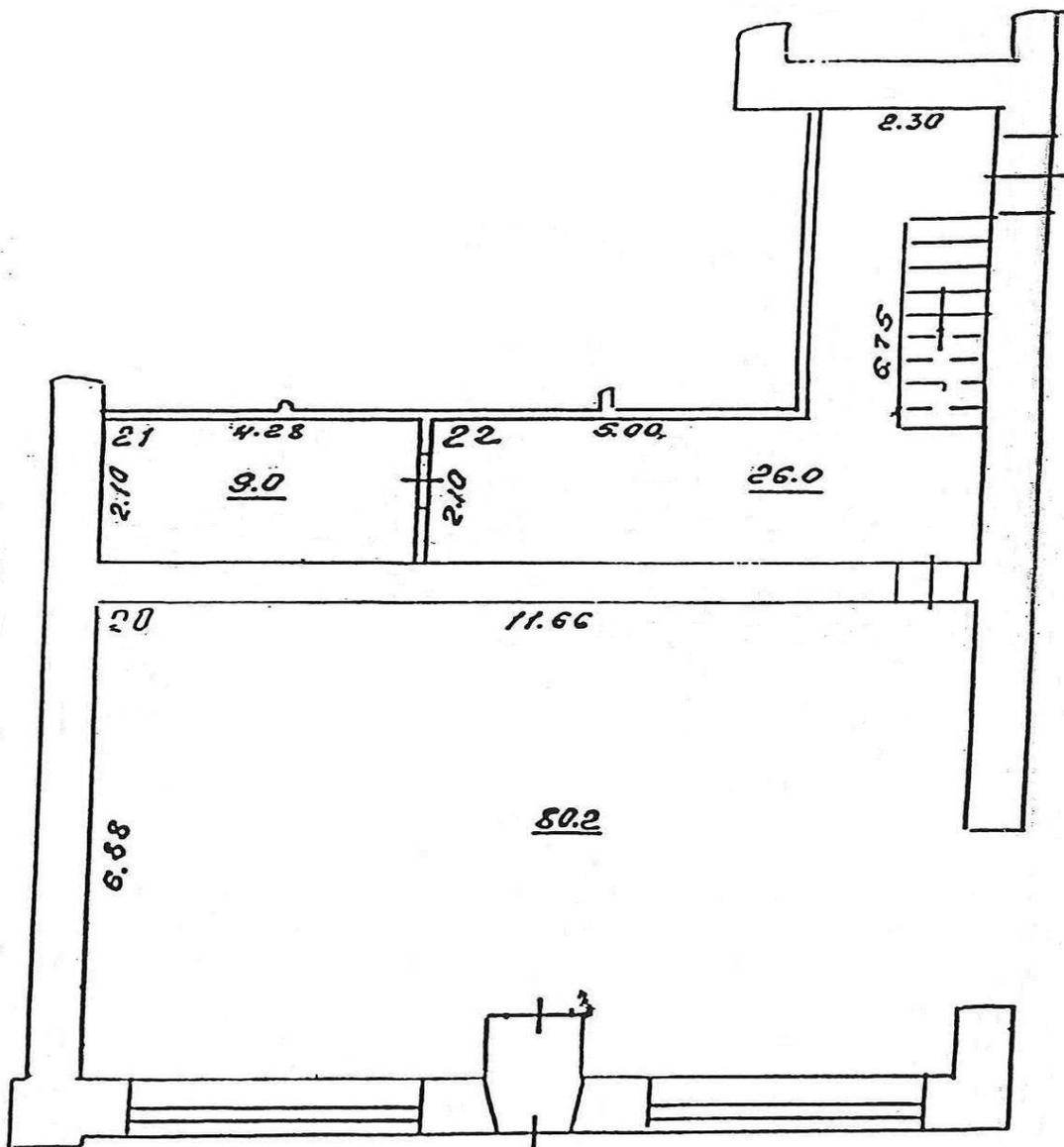
## **8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

<b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью торговая фирма «МЕХА» (ООО ТФ «МЕХА») Адрес местонахождения: 443099, г. Самара, ул.	<b>Арендатор:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Радуга-С» (ООО «Радуга-С») Юридический адрес: 445051, Самарская область, г.
--	--

<p>Куйбышева, дом 100.  ОГРН 1026301420254  ИНН/КПП 6317012013/ 631701001  р/с № 40702810700100016827 в ОАО "Первобанк"  г. Самара, к/с 30101810100000000927, БИК 043601927  Тел.: (846) 342-52-00.</p>	<p>Тольятти, ул. Фрунзе, д. 8, офис 2.  ОГРН 1126320013335  ИНН/КПП 6321295893/ 632101001  р/с № 40702810520030019405 в Самарском филиале  ОАО «Невский банк» г. Тольятти,  к/с 30101810500000000728, БИК 043602728.  Тел.: 8 (8482) 71-92-42,  e-mail: 551055@list.ru.</p>
Директор	Генеральный директор
_____/Селезнева О.Е./	_____/Зайцева А.М./

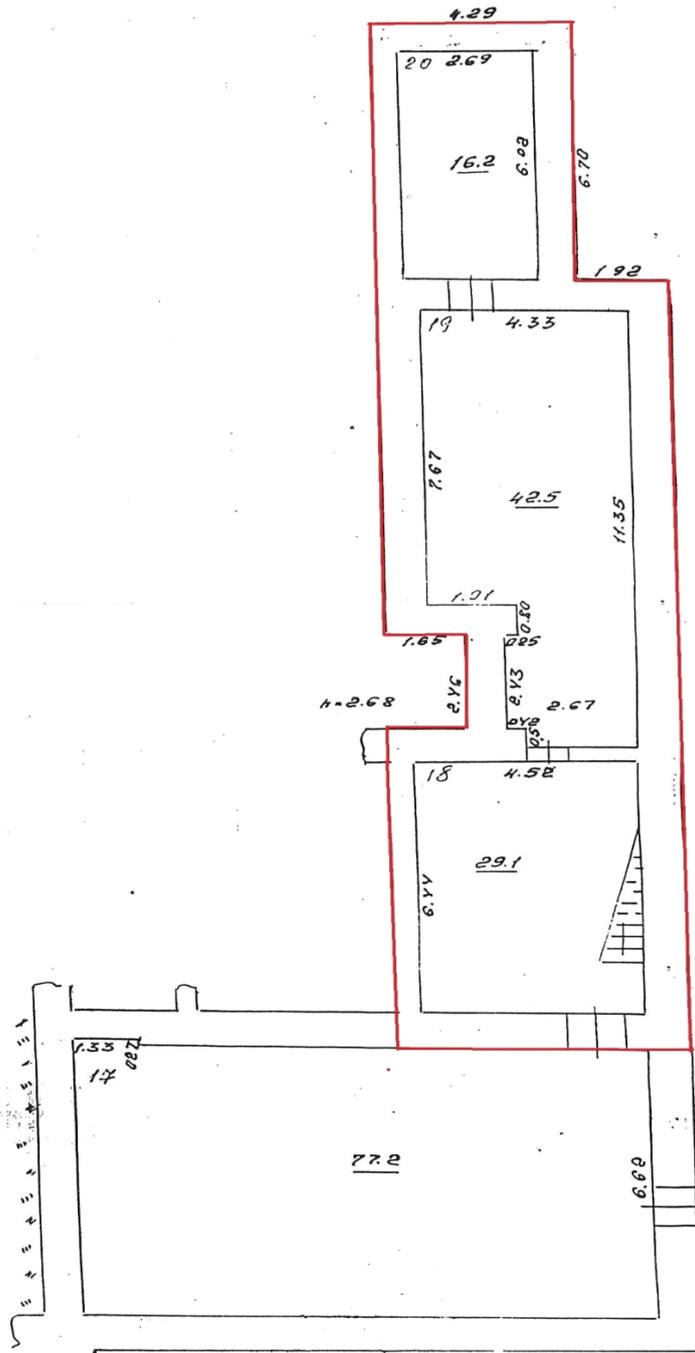
Приложение № 1  
к Договору аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА:**  
**1 этаж**



**Подписи Сторон:**

<p><b>Арендодатель:</b>  <b>ООО ТФ «МЕХА»</b>          Директор</p>	<p><b>Арендатор:</b>  <b>ООО «Радуга-С»</b>          Генеральный директор</p>
<p>_____/Селезнева О.Е./          м.п.</p>	<p>_____/Зайцева А.М./          м.п.</p> <p><b><u>Подвал</u></b></p>



**Подписи Сторон:**

<b>Арендодатель:</b> ООО ТФ «МЕХА» Директор	<b>Арендатор:</b> ООО «Радуга-С» Генеральный директор
_____ /Селезнева О.Е./ м.п.	_____ /Зайцева А.М./ м.п.

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.  
(далее – «Договор»)

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

г. Самара	" "	2015 г.
-----------	-----	---------

**Общество с ограниченной ответственностью торговая фирма «МЕХА»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Селезневой Ольги Евгеньевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Радуга-С»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Зайцевой Анастасии Михайловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», составили настоящий Акт приема-передачи нежилого помещения о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял за плату во временное владение и пользование **нежилое помещение, общей площадью 203 кв.м, 1 этаж: комнаты №№ 20-22, подвал: комнаты №№ 18-20, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Самарский район, квартал: 47, ул. Куйбышева, д. 98, кадастровый номер: 63:01:0816012:1112, далее именуемое «Объект».**

2. Показания приборов учета на дату приема-передачи Объекта:

Электроэнергия - \_\_\_\_\_; № счетчика: \_\_\_\_\_;

Вода - \_\_\_\_\_; № счетчика: \_\_\_\_\_.

3. Объект пригоден для его использования по целевому назначению, предусмотренному Договором. У Арендатора к Арендодателю нет претензий по техническому состоянию Объекта.

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 2 (Двух) экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### Подписи Сторон:

<b>Арендодатель:</b> <b>ООО ТФ «МЕХА»</b> Директор	<b>Арендатор:</b> <b>ООО «Радуга-С»</b> Генеральный директор
_____/Селезнева О.Е./ м.п.	_____/Зайцева А.М./ м.п.