

«01» февраля 2024г.

г. Новосибирск

Закрытое акционерное общество «Фирма «КРУИЗ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Брайко Аркадия Николаевича, действующего на основании Устава с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕСС – Сибирь», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гончаренко Юлии Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет во временное пользование за плату, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение площадью 122,8 кв.м: Помещения №№ 26 (3,9 кв.м), 27 (6,8 кв.м), 28 (10,1 кв.м), 30 (4,5 кв.м), 31 (13,3 кв.м), 32 (6,3 кв.м), 33 (2,2 кв.м), 34 (2,9 кв.м), 35 (24,8 кв.м), 36 (3,8 кв.м), 37 (44,2 кв.м), расположенные на 5 (Пятом) этаже Здания по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д.28, офис 501, для использования под офис.

1.2. Передача помещения осуществляется на основании акта приема-передачи. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего договора и подписывается сторонами:

- при подписании нового договора – в первый день действия договора;
- при окончании договора – в последний день действия договора.

1.3. Указанное нежилое помещение является собственностью ЗАО «Фирма «КРУИЗ», что подтверждается свидетельством № 54 АГ 502931, выданным 12.01.2009г.

1.4. Сдача помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Сдача арендуемого помещения в субаренду допускается только в исключительных случаях с письменного разрешения Арендодателя. В случае нарушения данного пункта договор подлежит расторжению в одностороннем порядке.

2. Платежи и расчеты по договору

2.1. Арендатор оплачивает арендную плату за аренду имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

Общая сумма арендной платы составляет _____ рублей в месяц; НДС не облагается (уведомление ИФНС по Центральному району г. Новосибирска №12-18/004777 от 10.02.2010 г. о применении упрощенной системы налогообложения).

2.2. Арендная плата включает в себя возмещение затрат Арендодателя за потребляемую Арендатором в арендуемом помещении тепловую энергию, электроэнергию, коммунальные услуги по водоснабжению и канализации.

2.3. Договор на предоставление услуг связи Арендатор заключает самостоятельно.

2.4. Расчетным периодом является календарный месяц оказания услуг.

2.5. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца на основании счета, выставленного Арендодателем. Счет Арендодателем выставляется в начале текущего месяца, но не позднее 3 числа.

2.6. Арендодатель предоставляет Акты выполненных работ в последний день расчетного периода в 2-х экземплярах.

2.7. В случае просрочки по перечислению арендной платы на срок более 5 (пяти) банковских дней, арендодателем может быть прекращен доступ к имуществу арендатора на срок до полного погашения задолженности (ст. 359 ГК РФ).

2.8. Прекращение действия Договора не прекращает обязанности Арендатора по оплате имеющейся задолженности по арендным платежам.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Своевременно предоставить Арендатору нежилое помещение, указанное в п.1.1 настоящего Договора в состоянии, отвечающем условиям договора.

3.1.2. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, принимать необходимые меры к устранению.

3.1.3. В случае аварий, произошедших по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

3.1.4. Осуществлять ремонт систем водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения, сантехнических коммуникаций своими силами и/или с привлечением специализированных организаций.

3.1.5. Соблюдать требования пожарной безопасности в Здании.

3.1.6. Содержать помещения общего назначения (коридоры, лестницы и т.д.) в полной исправности и надлежащем санитарном и противопожарном состоянии. Осуществлять, при необходимости, капитальный и текущий ремонт помещений общего назначения.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. При предварительном уведомлении Арендатора, представленном за два рабочих дня, производить в рабочее время осмотр помещений с целью контроля их состояния или исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Беспрепятственно, с обязательным незамедлительным устным и последующим письменным уведомлением Арендатора входить в помещения с целью экстренного ремонта коммуникаций и инженерных сетей и сооружений, устранения аварий и их последствий.

3.2.3. Арендодатель оставляет за собой право изменить арендную плату с учетом инфляционных и других процессов, но не чаще одного раза в год.

3.2.4. При разглашении коммерческих условий настоящего договора и, как следствие, нанесение вреда имиджу арендодателя, изменить арендную плату в сторону ее увеличения.

3.2.5. Расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае невыполнения пункта 2.5. настоящего договора.

3.2.6. В случае потребления Арендатором большого количества электроэнергии, Арендодатель имеет право установить электросчетчик и по показаниям его выставлять Арендатору дополнительный счет.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. До 10 (десятого) числа каждого месяца производить оплату аренды помещения за текущий месяц.

3.3.2. Пользоваться арендованным помещением исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1 настоящего договора, не нанося материального ущерба и морального вреда имиджу Арендодателя.

3.3.3. Не сдавать помещения в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

3.3.4. Содержать арендуемое помещение в полной исправности и надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, отвечать за соответствие установленных в арендуемом помещении электроприборов действующим нормам и правилам. Немедленно информировать Арендодателя о случаях аварий, пожара, иных бедствиях, возможно случившихся с арендуемым помещением.

3.3.5. Не производить никаких перепланировок, неотделимых улучшений арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения

Арендодателя, возмещению не подлежит. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения арендованного имущества (установка кондиционеров и прочее), как отдельных так и неотделимых, по окончании срока действия договора аренды Арендатор передает Арендодателю помещение без возмещения Арендодателем затрат Арендатора на осуществление улучшений в арендуемом помещении или Арендатор производит текущий ремонт арендуемого помещения и фасада и приводит помещение в состояние, пригодное для дальнейшей его эксплуатации.

3.3.6. Не использовать Здание и прилегающую к нему территорию, площади общего пользования в Здании для размещения плакатов, вывесок и любой другой продукции рекламного характера без письменного согласия Арендодателя.

3.3.7. Не препятствовать Арендодателю демонстрировать помещения новым потенциальным Арендаторам в течение последних 3 (трех) месяцев срока действия настоящего Договора аренды. Такая демонстрация не должна нарушать нормальной хозяйственной деятельности Арендатора.

3.3.8. По истечению срока аренды передать помещения Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа.

3.3.9. В случае отказа от заключения договора на новый срок сообщить Арендодателю письменно, не позднее, чем за 30 дней, о предстоящем освобождении помещения в связи с окончанием срока действия настоящего Договора. В случае задержки освобождения помещения Арендатором (вывоза принадлежащего Арендатору имущества), Арендодатель не несет ответственности за сохранность оставленного в помещении имущества Арендатора.

3.3.10. Своевременно информировать Арендодателя обо всех требованиях третьих лиц в отношении Помещений.

3.3.11. В случае изменения организационно-правовой формы, банковских реквизитов, почтового и юридического адресов, контактных телефонов, смены директора, в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно известить об этом Арендодателя.

3.3.12. При сверке взаимных расчетов, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя акта сверки взаимных расчетов произвести сверку расчетов и вернуть подписанный со своей стороны акт Арендодателю. Если в этот срок Арендатор не направит Арендодателю подписанный со своей стороны экземпляр полученного акта или письменные мотивированные возражения по его содержанию, то акт считается принятым (подписанным) Арендатором, а содержащиеся в нем данные признаются Арендатором соответствующими действительности.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Использовать Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.2. Требовать от Арендодателя своевременного устранения недостатков помещений, ремонта сантехнических, инженерных и электрических коммуникаций, а также устранения аварий и их последствий.

3.4.3. Требовать от Арендодателя устранения любых препятствий законному использованию Помещений.

3.4.4. Осуществлять текущий ремонт с письменного согласия Арендодателя.

3.4.5. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на его возобновление. За 30 дней до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок.

4. Срок действия договора

4.1. Срок действия договора аренды устанавливается с «01» февраля 2024г. по «31» декабря 2024г.

5. Порядок расторжения договора.

5.1. Задержка ежемесячной арендной платы, указанной в пункте 2.1 настоящего договора более 20 (двадцати) дней от установленного срока оплаты (пункт 2.5 настоящего договора) расценивается Арендодателем как неплатежеспособность Арендатора, что может привести к досрочному расторжению договора.

5.2. В случае отсутствия арендной платы за предыдущий и текущий месяцы 10 (десятое) число текущего месяца является датой расторжения договора аренды в одностороннем порядке, о чем Арендатору направляется письменное уведомление.

5.3. Как Арендатор, так и Арендодатель имеют право на досрочное расторжение договора, о чем каждая сторона должна предупредить противоположную сторону за два месяца до даты расторжения договора.

6. Прочие условия

6.1. Все приложения, дополнения, изменения к настоящему договору имеют юридическую силу, если они совершены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

6.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

6.3. Все возникающие споры по данному договору подлежат рассмотрению по месту нахождения Арендодателя, в Арбитражном суде по Новосибирской области.

6.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах и находится по одному экземпляру у каждой из сторон.

6. Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

Арендатор

ЗАО «Фирма «КРУИЗ»	ООО «ПРОГРЕСС-Сибирь»
630099, г.Новосибирск, Красный проспект, д.28	630099, г. Новосибирск, Красный проспект, д.28, оф.501
р/с 40702810700000000307	р/с 40702810318400004551
Банк ПАО «Левобережный»	Филиал № 5440 ВТБ (ПАО) в г.Новосибирске
к/с 30101810100000000850	к/с 30101810450040000719
БИК 045004850	БИК 045004719
ИНН 5406000096	ИНН 5406520440
КПП 540601001	КПП 540601001



А.Н. Брайко



Ю.В. Гончаренко