

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 2

г. Махачкала

«1» декабря 2023 г.

Индивидуальный предприниматель Курбанова Маргарита Ширваниевна, действующая на основании свидетельства о государственной регистрации в налоговом органе в качестве индивидуального предпринимателя ОГРНИП 318057100046682 от 04.05.2018, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Автономная некоммерческая общеобразовательная организация «Дом знаний» в лице генерального директора Тагирова Халипы Юсуповича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение (за исключением тамбура), принадлежащее Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации за номером 05/361/101/2018-2390 от 13.07.2018. расположенное по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ирчи Казака, д. 39, этаж 2, общей площадью 517 (пятьсот семнадцать) кв.м., далее именуемое «Помещение».

1.2 Стороны установили, что Помещение предоставляется с целью размещения в нем офиса Арендатора для ведения его деятельности.

1.3 Арендодатель гарантирует, что данное нежилое Помещение не обременено правами третьих лиц, не продано, не заложено, не является предметом спора и под арестом не состоит.

1.4 Арендатор имеет право сдавать арендуемое нежилое Помещение или его часть в субаренду третьим лицам.

1.5 Переход права собственности на указанное Помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 Арендодатель обязан:

— предоставить Арендатору возможность вывесить на фасадной части здания, в котором находится Помещение рекламу (рекламный щит, конструкция не должна нарушать общий архитектурный облик фасада здания);

— обеспечить здание Помещения и вход в него камерами видеонаблюдения с охватом обзора арендуемого Помещения и возможностью ее записи.;

— передать Помещение по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями Сторон в течение 3 (трех) дней с момента подписания настоящего Договора;

— в течение 4 (четырёх) рабочих дней рассматривать обращения Арендатора по вопросам ремонта и переоборудования Помещения;

— не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Помещением и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает по предписанию полномочных государственных органов, либо в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными актами РФ и (или) субъектов РФ;

— в случае окончания срока действия Договора или его досрочного расторжения в течение 3 (трех) рабочих дней по Акту приема-передачи принять у Арендатора Помещение;

— Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках;

— осуществлять капитальный ремонт Помещения за свой счет.

2.2 Арендатор обязан:

— использовать Помещение в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора;

— своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную настоящим Договором;

— с уведомлением Арендодателя производить неотделимые улучшения Помещения. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении передать Арендодателю все неотделимые улучшения арендованного Помещения;

— своевременно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Помещению ущерб и принимать неотложные меры к их предотвращению.;

— освободить и передать Помещение Арендодателю по окончании срока действия или при досрочном расторжении договора по Акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом естественного износа в полной сохранности в течение 3 (трех) дней с момента окончания или досрочного расторжения настоящего Договора;

— обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ в Помещение для осмотра и проверки соблюдения условий Договора, проверки и контроля за содержанием и эксплуатацией Помещения.

2.3 При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, или иных реквизитов, Стороны обязаны письменно в трехдневный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

2.4 Стороны пользуются всеми правами, установленными законодательством РФ для сделок данного вида с изъятиями, установленными настоящим договором, а также пользуются иными правами и несут иные обязанности, хотя и не указанными прямо в настоящем договоре, но необходимыми для его успешного исполнения.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1 Арендная плата устанавливается за все Помещение в целом.

3.2 Размер постоянной арендной платы в месяц составляет:

3.2.1 204 000 (двести четыре тысячи) рублей до 01 января 2024 г.;

3.2.2 248 500 (двести сорок восемь тысяч пятьсот) рублей после 01 января 2024 г.

3.3 Расходы Арендатора на оплату коммунально-эксплуатационных услуг на основании соответствующих договоров и соглашений не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы. Коммунальные платежи Арендатор оплачивает отдельно на основании показаний приборов учета в течение срока пользования Помещением.

3.4 Арендатор вносит арендную плату за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя безналичным путём не позднее 10 (десятого) числа месяца следующего отчетным на основании счета, предоставленного Арендодателем до 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным. Арендная плата также может быть внесена наличным расчетом. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору является:

а) при безналичном расчете - дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя;

б) при наличном расчете - дата вручения денежных средств непосредственно Арендодателю либо уполномоченному им лицу (по доверенности или иному предусмотренному законом документу) и получения Арендатором квитанции об оплате.

3.5 Цена Договора является твердой и определяется на весь срок его исполнения. Если дата платежа выпадает на выходной день или иной официальный нерабочий день, то такой платёж вносится на следующий день. Размер арендной платы за неполный месяц аренды определяется пропорционально фактическому количеству дней пользования Помещением в месяце.

3.6 В случае досрочного прекращения пользования Помещением, а также по истечении срока действия настоящего Договора, арендная плата прекращает начисляться со дня приёмки Помещения Арендодателем.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если указанное неисполнение обязательств явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), под которыми понимаются такие обстоятельства, которые возникли после заключения Сторонами настоящего Договора в результате непреодолимых и необратимых для Сторон событий чрезвычайного характера: наводнения, пожара, землетрясения и других стихийных бедствий, войны и военных действий, а также издания федеральными органами государственной власти актов, запрещающих или ограничивающих исполнение обязательств по настоящему Договору, и иных непредотвратимых и не зависящих от воли Сторон обстоятельств.

5.2 Сторона, для которой создалась ситуация невозможности выполнения обязательств по Договору, должна незамедлительно, в течение 3 (трех) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств направить другой Стороне нарочным,

по факсу или заказным письмом уведомление о наступлении и продолжительности действия указанных обстоятельств непреодолимой силы. В уведомлении должны быть сообщены данные о характере обстоятельств, а также по возможности дана оценка их влияния на возможность исполнения обязательств по Договору и срок их исполнения.

5.3 Отсутствие уведомления или несвоевременное уведомление о наступлении форс-мажорных обстоятельств лишает Стороны права в случае невозможности выполнить свои обязательства по настоящему Договору сослаться на наступление указанных обстоятельств.

5.4 В случае наступления форс-мажорных обстоятельств срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.5 Если наступившие форс-мажорные обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 1 (одного) месяца, Стороны проводят дополнительные переговоры для согласования иного порядка и способов исполнения настоящего Договора, либо условий расторжения настоящего Договора. В соглашении о расторжении Договора в связи с действием форс-мажорных обстоятельств Стороны оговаривают порядок и сроки прекращения возникших до расторжения Договора обязательств Сторон.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1 Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены Сторонами в письменной форме. Такие изменения и дополнения вступают в силу и становятся неотъемлемыми частями настоящего Договора, имеющими равную с ним юридическую силу, только при условии их надлежащего оформления Сторонами.

6.2 Договор, может быть, расторгнут досрочно, в одностороннем порядке, по соглашению сторон, по инициативе одной из Сторон, в случаях:

6.2.1 По инициативе Арендодателя, если Арендатор:

- пользуется Помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения Помещения либо с неоднократными нарушениям;
- существенно ухудшает Помещение;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

6.2.2 По инициативе Арендатора в случаях, если:

— Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Помещения;

— переданное Арендатору Помещение имеет препятствующий пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения или проверки его исправности при заключении Договора;

— Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется непригодным для использования по назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

6.3 В случае расторжения Договора по инициативе одной из Сторон, Сторона, инициирующая расторжение уведомляет другую Сторону о своём намерении расторгнуть настоящий Договор в письменном виде не менее чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1 Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до 01.11.2024.

7.2 При надлежащем исполнении своих обязанностей Арендатором, а также при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, выраженных не менее чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия настоящего Договора, Договор считается пролонгированным на тот же срок, на тех же условиях.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1 Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8.2 Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При неурегулировании возникших разногласий спор разрешается в Арбитражном суде Республики Дагестан в порядке, установленном процессуальным законодательством РФ.



8.3 Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.4 Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность всего Договора.

8.5 Арендатор, надлежащим образом, исполняющий свои обязанности, по истечении срока действия настоящего Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

8.6 К настоящему Договору прилагается Акт приема-передачи Помещения.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
Индивидуальный предприниматель Курбанова Маргарита Ширваниевна	Автономная некоммерческая общеобразовательная организация «Дом знаний»
ИНН 261405056790 ОГРНИП 318057100046682	ИНН 0571014858 ОГРН 1190571009034 ОГРН 1190571009034
Банковские реквизиты: Расчётный счёт: 40802810860320002530 Наименование: ПАО Сбербанк БИК: 040702615 Корсчёт: 30101810907020000615 ИНН: 7707083893 КПП: 057243001	Адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ирчи Казака, д. 39 Сайт: https://domznaniy.school/ Тел.: 8 (800) 600-60-77 Электронная почта: info@domznaniy.school Банковские реквизиты: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ N5230 СБЕРБАНКА РОССИИ г. Ставрополь БИК: 040702615 К/с: 30101810907020000615 Р/с - 40703810360320001509
 /ИП Курбанова М.Ш.	 /Х.Ю. Тагиров

