

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 1

г. Чегем

«28» июля 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Прима - М», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Шарданова Инала Мурадиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МЕТАЛЛОРГ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Килова Азамата Хасанбиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее также именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать по настоящему договору Арендатору во временное возмездное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять, своевременно и надлежащим образом вносить арендную плату и выполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором, следующее имущество (далее - «Имущество», «Помещение»):

- помещение – офис № 1, общей площадью 34,5 кв. м., расположенное на первом этаже в административном здании, общей площадью 780,6 кв.м. с кадастровым номером 07:08:0101000:5316, по адресу: 361401, КБР, г. Чегем, ул. 1-й Промпоезд, дом 32, для использования в качестве офисного помещения.
- Навес с кадастровым номером 07:08:0101000:5315, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 103,5 кв.м., по адресу: 361401, КБР, г.Чегем, ул. 1-й Промпоезд, дом 32, для использования в качестве склада.

1.2. Настоящим, Арендодатель дает разрешение на регистрацию юридического лица Арендатора по адресу арендуемого помещения офиса № 1.

1.3. Склад не предназначен для хранения взрывчатых, радиоактивных и сильнодействующих ядовитых веществ, горючих газов, негорючих газов в таре под давлением более 70 кПа (0,7 кгс/см²), нефти и нефтепродуктов, горючих пластмасс.

1.4. На момент заключения настоящего Договора Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложен, не арестован, в споре не состоит, не обременен правами третьих лиц.

2. Срок действия договора и порядок передачи помещения

2.1. Срок действия настоящего Договора – 11 (одиннадцать) месяцев. Настоящий Договор распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания Сторонами.

2.2. Арендодатель передает Арендатору Имущество по акту приема-передачи в течение трёх дней со дня подписания сторонами настоящего договора.

2.3. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и до момента возврата Помещения Арендодателю риски повреждения (уничтожения) Помещения, ответственность, которая может возникнуть в связи с использованием Арендатором Помещения (нарушение санитарных норм, правил пожарной безопасности, возникновение аварийных ситуаций и т.д.), ответственность за безопасность сотрудников и посетителей Арендатора возлагается на Арендатора.

2.4. По истечении Срока аренды и при условии, что Арендатор исполняет все свои обязательства по Договору надлежащим образом, договор аренды может быть заключен на новый срок. Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды, если он на протяжении всего срока действия Договора надлежащим образом выполнял договорные обязательства и Правила работы Здания. Для реализации своего преимущественного права Арендатор обязан уведомить Арендодателя о намерении возобновить аренду Помещения не позднее, чем за тридцать календарных дней до истечения Срока аренды.

В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендатором срока, а также несогласования Сторонами в течение одного месяца после получения Арендодателем уведомления, основных условий Договора аренды на новый срок: целевого использования и арендной ставки, Арендатор теряет преимущественное право на заключение нового договора аренды или возобновления Договора на новый срок, и Арендодатель вправе заключить договор аренды с третьими лицами.

Арендодатель _____

Арендатор _____

3. Пользование помещениями и их содержание

3.1. Арендодатель имеет право в период действия Договора осуществлять обслуживание инженерных сетей и оборудования в Помещении, а также контроль за состоянием Помещения и соблюдением Арендатором условий его использования.

3.2. Арендатор имеет право сдавать арендуемое Помещение или его часть в субаренду.

3.3. Арендатор не имеет право использовать право аренды Помещения в качестве предмета залога, паевого взноса, вклада в уставный капитал других юридических лиц, передавать полностью или частично свои права и/или обязанности по Договору третьим лицам.

3.4. По окончании срока аренды (включая случаи досрочного расторжения, одностороннего отказа от исполнения Договора, прекращения действия Договора по иным основаниям) Арендатор обязан передать Помещение Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа, освобожденное от оборудования или иных вещей Арендатора. Передача Помещения подтверждается актом возврата Помещения (далее — «Акт возврата»), который подлежит подписанию Сторонами в последний день Срока аренды или, в случае досрочного расторжения Договора, в срок не позднее 30 (тридцать) дней с момента:

- заключения Сторонами соглашения о расторжении Договора; или
- вступления в силу судебного акта о расторжении Договора.

3.5. В случае если Арендатор возвращает Помещение в состоянии, не соответствующем условиям Договора, Арендодатель вправе принять Помещение с указанием в Акте возврата Помещения, стоимости работ по восстановлению состояния Помещения и/или хранения оставшихся в Помещении вещей Арендатора.

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 76 000 (семьдесят шесть тысяч) рублей, в том числе НДС-20%.

4.2. Арендная плата уплачивается Арендатором в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа включительно, каждого оплачиваемого месяца. Арендная плата уплачивается Арендатором в безналичной форме на соответствующий счет Арендодателя, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Арендодателя.

4.3. В случае просрочки внесения арендной платы в сроки, установленные в п. 4.2. настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки.

5. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящим Стороны устанавливают и подтверждают, что окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон посредством заключения Сторонами соответствующего письменного соглашения;
- по вступившему в законную силу решению суда;
- в случае правомерного отказа одной из Сторон от исполнения своих обязательств по Договору.

5.3. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке посредством направления письменного уведомления Арендатору до истечения срока действия Договора, в том числе в следующих случаях, но не ограничиваясь ими:

5.3.1. Просрочки Арендатора по уплате Арендной платы или иных денежных средств, подлежащих уплате Арендатором в соответствии с Договором или действующим законодательством, более чем на 50 (пятьдесят) дней с даты наступления срока соответствующего платежа.

5.3.2. Наличия признаков банкротства в отношении Арендатора, либо начала любой процедуры банкротства, либо ликвидации в отношении Арендатора.

5.3.3. В иных случаях существенного нарушения Арендатором условий Договора, предусмотренных действующим законодательством РФ и Договором.

5.4. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора Арендодателем, предусмотренном в пункте 5.3. Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иное не будет указано Арендодателем в соответствующем уведомлении.

5.5. Настоящим Стороны подтверждают, что основания для одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора, предусмотренные пунктом 5.3. Договора, являются существенными нарушениями условий Договора со стороны Арендатора. Основание для одностороннего отказа

Арендодатель



Арендатор



Арендодателя от исполнения Договора считается возникшими в момент обнаружения нарушения Арендодателем и не требует подтверждения, в том числе в виде привлечения к ответственности Арендатора или Арендодателя третьими лицами, в том числе контролирующими органами. Помимо одностороннего отказа от исполнения Договора, такие основания дают Арендодателю право требовать расторжения Договора и в судебном порядке.

5.6. С момента прекращения срока аренды, в том числе досрочного расторжения Договора по любым основаниям, Арендодатель имеет право в соответствии со статьями 359, 360 Гражданского кодекса РФ наложить запрет на вывоз оборудования и иного имущества Арендатора из Помещения до момента полного погашения любой задолженности Арендатора перед Арендодателем, возникшей из Договора.

5.7. Арендодатель приобретает право обратиться с иском на удерживаемое оборудование и имущество в случае непогашения Арендатором задолженности из Договора в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после даты прекращения срока аренды, в том числе после даты досрочного расторжения Договора. Арендодатель имеет право обратиться с иском как на все удерживаемое оборудование и имущество, так и на любую его часть, кроме как на товарные остатки, после вступления в законную силу судебного решения.

6. Действие непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами.

6.2. При наступлении указанных в п. 6.1 обстоятельств, сторона по настоящему договору, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих свидетельств.

7. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

7.1. Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами в связи с заключением, изменением, дополнением, исполнением, прекращением, расторжением, односторонним отказом от исполнения Договора и/или признанием настоящего Договора недействительным, а также заключением нового договора аренды на новый срок подлежат рассмотрению Арбитражным судом Кабардино-Балкарской республики в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством РФ.

7.2. В случае если к спорному вопросу, выносимому на рассмотрение арбитражного суда, должны применяться правила исключительной подсудности, то подсудность определяется в соответствии со статьей 38 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

8. Заключительные положения

8.1. Арендатор, подписав настоящий Договор, подтверждает, что:

- тщательно изучил и проверил условия настоящего Договора, получил полную информацию по всем вопросам, которые могли бы повлиять на условия настоящего Договора и решение о его заключении, и принимает на себя все расходы, риск и трудности, связанные с исполнением настоящего Договора;
- условия Договора необременительны для Арендатора, соответствуют его интересам и согласовываются им без каких-либо замечаний.
- Договор представляет собой полную договоренность Сторон в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку, переговоры и договоренности, ранее имевшие место между Сторонами в отношении его условий.

8.2. Изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Недействительность любого условия или положения Договора не делает недействительным никакое другое условие или положение настоящего Договора, если иное не установлено законодательством РФ.

8.4. Все уведомления, извещения, сообщения и требования, которые могут или должны направляться Сторонами по Договору, должны быть сделаны в письменной форме и направляться по адресам, указанным в статье 9 Договора.

Арендодатель _____

Арендатор _____

8.5. Уведомления, извещения, сообщения, требования и иная переписка Сторон направляются в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, и считаются надлежащим образом направленными и врученными Стороне, являющейся адресатом:

- при вручении – в момент передачи под подпись;
- в случае передачи путем факсимильной связи - в момент получения отправителем факсимильной копии отправленного сообщения с отметкой адресата о получении этого сообщения и указанием даты и времени получения;
- при почтовой доставке заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении – в момент передачи письма адресату, зафиксированный в уведомлении о вручении.

8.6. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменениях реквизитов, указанных в статье 9 Договора в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента их вступления в силу.

8.7. Договор аренды составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

ООО «Прима-М»

361401, КБР, г.Чегем, ул. 1-й Промпоезд,
дом 32, офис 2

ОГРН 1090724000476

ИНН 0708010341

КПП 070801001

р/с 40702810760330085365

Банк Ставропольское отделение №5230 ПАО

Сбербанк г. Ставрополь

к/с 30101810907020000615

БИК 040702615

Арендатор:

ООО «Металлорг»

361401, КБР, г.Чегем, ул. 1-й Промпоезд, дом
32, офис 1

ОГРН 1210700003414

ИНН 0708017315

КПП 070801001

р/с 40702810104090000145

Банк Банк ВТБ ПАО

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Дир.



И.М.Шарданов

Генеральный директор

А.Х.Килов



Арендодатель

Арендатор

Акт приема - передачи
к договору аренды № 1 от «28» июля 2021г.

г. Чегем

«28» июля 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Прима - М», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Шарданова Инала Мурадиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МЕТАЛЛОРГ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Килова Азамата Хасанбиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее также именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о следующем.

1. На основании договора аренды № 1 от «28» июля 2021г., Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование, следующее имущество:
 - помещение – офис № 1, общей площадью 34,5 кв. м., расположенное на первом этаже в административном здании, общей площадью 780,6 кв.м. с кадастровым номером 07:08:0101000:5316, по адресу: 361401, КБР, г.Чегем, ул. 1-й Промпоезд, дом 32, для использования в качестве офисного помещения.
 - Навес, с кадастровым номером 07:08:0101000:5315, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 103,5 кв.м., по адресу: 361401, КБР, г.Чегем, ул. 1-й Промпоезд, дом 32, для использования в качестве склада.
2. Техническое состояние имущества на момент передачи соответствует необходимым требованиям для его нормальной эксплуатации.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи сторон:

Арендодатель
ООО «Прима-М»
Директор



И.М.Шарданов

Арендатор:
ООО «Металлорг»
Генеральный директор



А.Х.Килов

Арендодатель

Арендатор