**ПРОЕКТ Договора аренды помещения № 2\_1**

г. Алчевск 20 июня 2024 года

Канцара Валерий Дмитриевич, именуемый в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и Р…, именуемый в дальнейшем “Арендатор”, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду встроенно-пристроенное помещение под торговлю одеждой и обувью, именуемое далее “Помещение”, расположенное по адресу: г.Алчевск, пр. Металлургов,48, принадлежащее Канцара В.Д. на основании решения Алчевского городского суда от 01.12.1999г.. **Площадь** сдаваемых в аренду Помещений составляет 746 м.кв., куда вошли помещения обозначенные на плане Plan\_Alchevsk\_Metallurgov48\_2000m\_kv.jpg – «237 м.кв.», «206 м.кв.», «58 м.кв.», «200 м.кв.», комната персонала, раздевалка, приема пищи, душ – 45 м.кв..

**2. Платежи и расчеты по договору**

2.1 Арендатор принимает, указанное в п.1.1 настоящего договора, Помещение в аренду «состояние, как есть» на условиях **предоплаты** Арендодателю и условиях настоящего Договора:

2.2 **Начало действия** Договора с 20.06.2024г.

2.2 **Арендная плата** за указанную в п.1.1 **Площадь** составляет **4 (четыре)** доллара США за один квадратный метр в месяц, с 20 июля 2024г. до подписания Акта о передаче/возврате Помещения Арендодателю – в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день оплаты или в другой согласованный способ.

2.3 Арендатор за **период** с **Начало действия** Договора по 20.07.2024г. оплачивает в срок до **Начало действия** Договора, **Единоразовую сумму** – 50 000 рублей/за весь **период**..

**Единоразовая сумма** не возвращается. Другие денежные средства, полученные до начала действия договора, в случае прекращения действия договора до **Начало действия** Договора, подлежат возврату на указанную в договоре карту банка.

С 20.07.2024г. Арендатор оплачивает Арендную плату, согласно п.2.2 Договора.

2.5 Арендодатель, своими силами, выполняет **ремонт кровли над «Торговым залом с рампой»**.

Арендатор, в виде кредита, финансирует работы и покупку материалов для ремонта кровли. Сумма кредита не более 300 000 рублей в месяц.

Арендодатель погашает кредит с 20.07.2024 года – путем получения половины месячной Арендной платы, указанной в п.2.2.

2.6 Ремонт внутренних помещений, фасада, ступеней входа с установкой поручней, стен и пола центрального входа, установку остекления центрального входа с входной группой, Арендатор выполняет собственными силами. Арендодатель предоставляет Арендатору керамическую плитку для ремонтных работ.

2.4 Арендатор решает самостоятельно оформление вопросов аренды Помещения с руководством города и правоохранительными органами (пожарные, санитарные службы, налоговые и другие). В случае необходимости участия Арендодателя, Арендатор финансово оказывает помощь в решении вопросов.

2.6 Арендатор имеет право ежегодно увеличивать стоимость **Арендной платы** п.2.2 в долларах США, но не ранее, чем через 12 (двенадцать) месяцев после от 20 июля 2024г. – на один доллар США в год за квадратный метр, арендуемой **Площади**.

2.5 После подписания Договора, Арендатор оплачивает электроэнергию, согласно показаний щита учета – самостоятельно. Коммунальные услуги – вода, канализация, газ, Арендатор оплачивает самостоятельно, согласно показаний счетчиков учета и условий договоров на коммунальные услуги. Арендатор несет ответственность за пропуск оплаты – в размере 1% от суммы оплаты за каждый пропущенный день, начиная с 5-го дня просрочки оплаты. Оплата электроэнергии – трижды в месяц, согласно условий договора на поставку электроэнергии.

2.6 Оплату Арендной платы за аренду Помещения, Арендатор производит ежемесячно, **пятого числа**, путем оплаты Арендной платы и передачи квитанций об уплате коммунальных платежей Арендодателю по адресу – г.Алчевск, ул. Ленина дом 82, квартира 56 или в любом месте, согласованном с Арендодателем.

2.7 В случае задержки оплаты Арендной платы в течение десяти дней, Арендодатель имеет право использовать товар и оборудование Арендатора для покрытия долга.

2.7 В случае задержки оплаты Арендной платы более 20-ти календарных дней, или три раза более 7 дней, Арендодатель имеет право самостоятельно открыть Помещение по проспекту Металлургов,48, г. Алчевск и освободить Помещение для подготовки передачи Помещения другому арендатору.

**3. Порядок передачи в аренду.**

3.1 Арендатор выполняет текущий ремонт Помещения.

3.2 Арендатор самостоятельно устанавливает, замок(и) на арендуемое помещение, ключи от которых передаёт Арендодателю – по окончании срока аренды.

3.3 При передаче Помещения составляется акт приемки-передачи, который подписывается сторонами. Арендуемое Помещение считается сданным в аренду с момента подписания данного договора.

3.4 Арендодатель передает помещение, а Арендатор принимает с учетом возможности поставки Арендодателем коммунальных услуг – по тарифам в договорах с коммунальными службами.

**4. Срок аренды**

4.1. Настоящий договор действует с **Начало действия** Договора по 20.05.2025г. года.

4.2 Если стороны придут к соглашению продлить аренду – договор подлежит перезаключению после заключения дополнительных соглашений.

4.3 Срок аренды может быть сокращен:

4.3.1 По соглашению сторон.

4.3.2 По причине систематического нарушения Арендатором условий договора;

4.3.3 По причине систематического нарушения Арендодателем условий договора;

4.4 Вносимые в договор дополнения и изменения, стороны получают на указанный в реквизитах Сторон E-mail, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

**5. Права и обязанности Арендодателя.**

5.1 Предоставить в пользование Арендатора указанное Помещение.

5.2 Арендодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения, контролировать целевое использование Помещения.

5.3 Расторгнуть договор и требовать возмещения убытков в случае, если Арендатор использует Помещение не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

5.4 Арендодатель имеет право возвратить полученные средства Арендатору.

**6. Права и обязанности Арендатора.**

6.1 Выполнять правила эксплуатации здания и оборудования и нести материальную ответственность за принятое от Арендодателя имущество;

6.2 В случае нанесения вреда Помещению по вине Арендатора, ремонт арендуемого Помещения, текущий ремонт осуществляется за счет Арендатора;

6.3 Своевременно производить платежи, предусмотренные настоящим договором;

6.4 Содержать арендуемое Помещение в надлежащем состоянии.

6.5 Осуществлять за свой счет текущий или согласованный ремонт Помещения;

6.6 Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку, достройку, перепланировку арендуемого Помещения;

6.7 Поддерживать территории, прилегающие к арендуемому Помещению, автостоянку, тротуар со стороны проспекта Металлургов – в надлежащем состоянии;

6.8 За собственный счет устранять неисправности и поломки коммуникаций Помещения;

6.9 Получить разрешительные документы для эксплуатации здания, согласно предпринимательской деятельности, указанной в п.1.1.

6.10 В случае необходимости, Арендатор самостоятельно устанавливает щиты учета электроэнергии, водомеры, теплосчетчик в местах, согласованных с Арендодателем.

6.11 В случае необходимости, Арендатор оказывает помощь Арендодателю по перемещению материалов и торгового оборудования из арендуемого Помещения.

6.12 Арендатор выполняет внутренний и внешний ремонт Помещения. В том числе – ремонт и отделка стен, потолков, полы, ремонт центрального входа с установкой поручней, фасада, кровли, остекление, заказывает и устанавливают алюминиевую конструкцию входных дверей размером 9\*4,5 метра – на центральный вход.

**7. Расторжение договора**

7.1 При нарушении условий настоящего договора Арендодателем, договор может быть расторгнут немедленно;

7.2 До **Начало действия** Договора, договор может быть расторгнут немедленно;

В случае получения каких-либо оплат сторонами, оплаты возвращаются на банковскую карту – при расторжении договора до **Начало действия** Договора.

7.3 После истечения срока, на который был заключен договор, договор может быть расторгнут немедленно;

7.2 Другие случаи, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации [Статья 619](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/0f3b9f7e1408dd048a2b10e50a7f1c1b3aef1244/). Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя.

7.3 Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством.

7.4 Договор может быть также изменен или расторгнут в следующем порядке: Заинтересованная сторона направляет на E-mail другой стороне предложение о расторжении Договора за 30-ть дней до даты расторжения Договора.

7.1 Договор подлежит расторжению немедленно в следующих случаях нарушения Договора Арендатором:

а) если Арендатор систематически (три раза) не вносит арендную предоплату после пятого числа месяца, более чем 7 дней подряд или одноразово более 20 дней;

г) если Арендатор не предоставляет кредит Арендодателю более, чем через семь дней после заявки кредита на Email, указанный в договоре;

в) при нарушении условий настоящего договора Арендатором, договор может быть расторгнут немедленно;

е) не выполнение Арендатором строительных работ, указанных в п.6.12 до 31.07.2024г..

При расторжении договора по вине Арендатора, оплаты, выполненные Арендатором Арендодателю – не возвращаются, кроме оплат до Начала действия Договора

**8. Порядок возврата Помещения Арендодателю.**

8.1 Стороны приступают к сдаче-приемке в течение трех дней с момента прекращения действия договора. В течение этого срока Арендатор должен выехать из помещения и подготовить его к передаче Арендодателю.

8.2 При приемке Помещения Арендодателем подписывается акт приемки-передачи.

8.3 Арендуемое Помещение считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приемки-передачи.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

9.1 Данный договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

9.2 С момента подписания настоящего Договора, утрачивают силу все предыдущие соглашения, договоренности и переписка сторон, касающиеся предмета данного Договора.

9.3 Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно и подписываются представителями обеих сторон.

9.4 Все исправления по тексту данного договора имеют юридическую силу только по взаимному их удостоверении представителями сторон в каждом отдельном случае.

Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Канцара Валерий Дмитриевич  Вид на жительство иностранного гражданина: 83№0902433, Номер, дата принятия решения 496/2024/61 26.04.2024, Дата выдачи документа 26.04.2024г., ГУ МВД России по Ростовской области  паспорт: ЕК №759942, выдан Алчевским ГО УМВД Украины в Луганской области 17.02.1998 года, ИНН 2162501092  Почтовый адрес г.Алчевск ул.Ленина 82/56  E-mail:*d20088002d@gmail.com*  Подпись | **Арендатор:**  ФИО  Паспорт выдан , номер паспорта  Почтовый адрес: .  ИНН:  ОГРНИП: , в межрайонном ИФНС России по Республике Крым от 05.04.2024г.  E-mail: aleskerlibabekk94@icloud.com.  Подпись |

ПРИЛОЖЕНИЯ к договору:

1. Копия решения Алчевского городского суда от [01.12.1999г.](file:///G:\0001HTML\strasb\Scanner\13-17-1_1.jpg#13-17-1_2_1.jpg), акт готовности о готовности законченного объекта к эксплуатации, Решение исполкома №315 от 24.04.2001г..

2. Две Расписки от [30.05.2024г.](file:///G:\0001HTML\strasb\Scanner\13-17-1_4_Raspiska_Rosreestra_Met48_2024-05-30_001.jpg) Канцара В.Д. от Росреестра г.Луганска – о получении документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.