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

г. Алчевск 20 июня 2024 года

Канцара Валерий Дмитриевич, именуемый в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и ……, 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:

– вход «59 м.кв.», зал первая линия «438 м.кв.»;

– зал вторая линия «237 м.кв.», «206 м.кв.», «58 м.кв.», «200 м.кв.»;

– комната персонала, раздевалка, приема пищи, душ – 45 м.кв..

**ИТОГО:** 1243 м.кв. – 63м.кв. **= 1180 м.кв,** куда не вошли помещения – комнаты №3, «Торговый зал с рампой», размером 5,630\*2,660 (**15** м.кв.) и площадь в торговом зале «200 м.кв.» – размером до **48** м.кв. для продажи торгового оборудования.

**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 на условиях настоящего Договора:

2.2 **Дата** **Начала действия** Договора – с 20.06.2024г.

2.3 **Арендная плата** за указанную в п.1.1 **Площадь** составляет **4,5 (четыре с половиной)** доллара США за один квадратный метр в месяц, в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день оплаты или в другой согласованный способ – с 20.08.2024г. до подписания Акта о передаче/возврате Помещения Арендодателю.

2.4 Арендатор за **период** с **Даты** **Начала действия** Договора по 20.08.2024г. оплачивает в срок до **Даты** **Начала действия** Договора, **Единоразовую сумму** – 100 000 рублей за весь **период**.

В случае прекращения действия договора по вине Арендатора или по инициативе Арендатора, после Даты **Начала действия** Договора, Арендодатель освобождается от возврата полученной **Единоразовой суммы** – 100 000 рублей.

2.5 Денежные средства, полученные до **Начала действия** Договора, в случае прекращения действия договора до Даты **Начала действия** Договора, подлежат возврату на указанную карту банка.

2.6 Арендатор имеет право ежегодно увеличивать стоимость **Арендной платы** п.2.3 в долларах США, но не ранее, чем через 12 (двенадцать) месяцев после от 20.08.2024г. – на один доллар США в год за квадратный метр, арендуемой **Площади**.

2.7 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.

2.8 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.

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

2.10 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 выполнения строительных работ.**

3.1 Арендодатель и Арендатор совместно, в долях 50% на 50%, оплачивают стоимость согласованных строительных работ и стоимость согласованных строительных материалов, в том числе по цене.

3.2 Арендатор предоставляет звено строителей для выполнения строительных работ.

3.3 Примерный перечень строительных работ:

– ремонт кровли над «Торговым залом с рампой» – цементная стяжка, два слоя изола, карниз, металлоконструкции для щитов рекламы. Примерно 500 м.кв.

– частичный ремонт кровли над помещением «58», «200 м.кв.». Примерно 170 м.кв.

– частичный ремонт внутренних помещений, фасада, ступеней входа с установкой поручней, стен и пола центрального входа, установку остекления центрального входа с входной группой 9\*4,5 метра, ремонт водопровода от водомера до туалета менеджерской, пароизоляция потолка и стен (при необходимости) под помещением «438 м.кв».

Арендодатель предоставляет безоплатно, керамическую плитку и гипсокартон для ремонтно-строительных работ – из наличия, которые имеются на складе Арендодателя.

3.4 Арендатор, в виде кредита, финансирует долю Арендодателя на строительные работы, покупку строительных материалов.

3.5 Арендодатель погашает кредит с 20.08.2024 года – путем получения половины месячной Арендной платы, указанной в п.2.3.

В случае прекращения действия договора по вине Арендатора или по инициативе Арендатора, Арендодатель освобождается от погашения полученного кредита.

3.6 С Даты **Начала действия** Договора Арендатор назначает Директора и персонал, в функции которого в том числе входит:

3.6.1 следить за сохранностью товаро-материальных ценностей в Помещении;

3.6.2 следить за сохранностью строительных материалов, ведение учета выдачи/прихода строительных материалов и контролировать расход материалов строителями;

3.7 Арендатор в течении 5-ти дней оплачивает заявки на строительные работы и материалы, направленные на адрес E-mail Арендатора, указанный в реквизитах Договора . В случае срыва оплат, Арендодатель не несет ответственности за график выполнения строительно-монтажных работ по Помещению.

3.8 Арендодатель возвращает Арендатору долю (50%) стоимости строительно-монтажных работ и материалов на ремонт первого этажа и кровли – путем получения 50% Арендной платы за месяц.

3.9 С января 2025 года Арендатор производит кредитование строительно-монтажных работ по помещению второго этажа – площадью 440 м.кв. Устройство потолка, освещения, укладка плитки пола и другие работы.

3.9.1 Арендодатель возвращает Арендатору долю (100%) стоимости строительно-монтажных работ и материалов на ремонт второго этажа – путем получения 50% Арендной платы за месяц.

**4. Порядок передачи в аренду.**

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

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

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

**5. Срок аренды**

5.1. Настоящий договор действует с Даты **Начала действия** Договора по 20.05.2025г. года.

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

5.4 Срок аренды может быть сокращен:

5.4.1 По соглашению сторон.

5.4.2 По причине систематического нарушения Арендатором условий договора;

5.4.3 По причине систематического нарушения Арендодателем условий договора;

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

**6. Права и обязанности Арендодателя.**

6.1 Предоставить в пользование Арендатора указанное Помещение.

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

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

6.4 Арендодатель предоставляет Арендатору двухкомнатную квартиру по адресу ул.Ленина 41\*16, г.Алчевск, где Арендатор оплачивает квартирную плату, коммунальные услуги, потребленные газ и воду – после снятия поставщиком пломб с подвода газа и водопровода.

Арендатор несет ответственность за сохранность и соблюдения правил общежития в квартире.

Квартира должна быть возвращена в любое время – по требованию Арендодателя.

6.5 Арендодатель имеет право возвратить полученные средства Арендатору.

**7. Права и обязанности Арендатора.**

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

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

7.3 Своевременно производить платежи, предусмотренные настоящим договором;

7.4 Содержать арендуемое Помещение в надлежащем состоянии.

7.5 Осуществлять за свой счет текущий или согласованный ремонт Помещения – с 20.08.2024г.;

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

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

7.8 За собственный счет устранять неисправности и поломки коммуникаций Помещения;

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

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

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

7.12 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.

**8. Расторжение договора**

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

8.2 До Даты **Начала действия** Договора, договор может быть расторгнут немедленно;

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

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

8.4 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.

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

8.6 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.

8.7 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;

**9. Порядок возврата Помещения Арендодателю.**

9.1 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.

9.2 При приемке Помещения Арендодателем подписывается акт приемки-передачи.

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

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

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

10.2 С момента подписания настоящего Договора, утрачивают силу все предыдущие соглашения, договоренности и переписка сторон, касающиеся предмета данного Договора. В том числе Договор от 15.06.2024г. утрачивает силу.

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

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

10.5 В условиях форс-мажорных обстоятельств и обстоятельств непреодолимой силы, стороны руководствуются Законами Российской Федерации. Форс-мажорные обстоятельства не распространяются на обязательства по оплате **Арендной платы.**

**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:**  Индивидуальный предприниматель  Паспорт выдан г., ГУ УМВД России по , код подразделения , номер паспорта  ИНН: МИ ФНС № по  ОГРНИП: , в межрайонной инспекции ФНС №  Почтовый адрес:  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.