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

г. Алчевск 05 июля 2024 года

Канцара Валерий Дмитриевич, именуемый в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем “Арендатор”, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем.

 **1. Предмет Договора**

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду встроенно-пристроенное помещение (далее Помещение) под торговлю одеждой и обувью, 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 **701 м.кв.**, куда вошли помещения, обозначенные на плане Plan\_Alchevsk\_Metallurgov48\_2000m\_kv.jpg (далее План):

– зал вторая линия «237 м.кв.», «206 м.кв.», «58 м.кв.», «200 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 **оплаты** Арендодателю и на условиях настоящего Договора:

2.2 **Дата** **Начала действия** Договора – с 05.07.2024г.

2.3 **Арендная плата** за указанную в п.1.1 **Площадь** составляет – **5,0 (пять)** долларов США за один квадратный метр в месяц, которую Арендатор, после согласования с Арендодателем, уплачивает:

- или в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день оплаты;

- или на указанную Арендодателем банковскую карту;

- или указанный Арендодателем расчетный счет банка

2.5 Арендатор, до **Даты** **Начала действия** Договора уплачивает Арендодателю **Обеспечительный платеж** в сумме – две месячной **Арендной платы**.

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

2.7 Арендодатель на E-mail Арендатора сообщает об окончании строительных работ (кровля) в Помещении «438 м.кв» (первая линия на Плане). Арендатор немедленно принимает в аренду Помещение «438 м.кв» (первая линия на Плане) по цене **5 дол США** за 1 (один) метр квадратный.

Помещение №3, размером 5.630\*2,660 м.п., на первой линии Плана, используются совместно Арендатором и Арендодателем, где Арендодатель выделяет место для Арендатора.

2.8 В случае неисполнения Арендатором п.2.7 – по приему в аренду Помещения «438 м.кв», Арендодатель имеет право ежегодно увеличивать стоимость **Арендной платы** п.2.3 в долларах США – на 1 (один) доллар США в год за квадратный метр, арендуемой **Площади**, но не ранее, чем через 12 (двенадцать) месяцев после **Даты** **Начала действия** Договора.

2.9 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.

2.10 Оплату Арендной платы, за прошедший месяц, 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.

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

2.12 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.

**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 29.05.2025г. 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, изменения, переписка по договору – стороны получают на указанный в реквизитах Сторон **E-mail**.

**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 обязуется другие площади в Помещении не сдавать в аренду под одежду и обувь – без согласования с Арендатором.

6.5 Арендодатель предоставляет возможность Арендатору подключения котлов для отопления Помещения к существующей котельной.

**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 Производить косметический и текущий ремонты помещения;

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 от городских властей разрешительные документы на эксплуатацию здания, а также согласно предпринимательской деятельности, указанной в п.1.1.

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

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 В случае необходимости, Арендатор самостоятельно выполняет согласования с органами власти и строительные работы по устройству окна выгрузки/загрузки товара в Помещение – в районе подсобного помещения, где установлены водомеры.

**8. Порядок выполнения строительных работ.**

8.1 Арендодатель выполняет ремонтные работы по кровле.

8.2 Работы по торговым залам, центральному входу Арендатор выполняет самостоятельно – включая установку поручней и пандуса для колясок.

 **9. Расторжение Договора**

9.1 При нарушении условий настоящего Договора Арендодателем, Договор может быть расторгнут немедленно;

9.2 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.

9.3 После истечения срока, на который был заключен Договор, Договор может быть расторгнут немедленно;

9.4 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.

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

9.6 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.

9.7 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 до **Даты** **Начала действия** Договора не уплачивает **Обеспечительный платеж;**

в) при нарушении условий настоящего Договора Арендатором, Договор может быть расторгнут немедленно;

**10. Порядок возврата Помещения Арендодателю.**

10.1 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.

10.2 При приемке Помещения Арендодателем подписывается акт приемки-передачи.

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

 **11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

11.1 Данный Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

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

11.3 Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются письменно и подписываются представителями обеих сторон.

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

11.5 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 ДмитриевичВид 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 областипаспорт: ЕК №759942, выдан Алчевским ГО УМВД Украины в Луганской области 17.02.1998 года, ИНН 2162501092Почтовый адрес: г.Алчевск ул.Ленина 82/56E-mail:*d20088002d@gmail.com*Подпись | **Арендатор:**Индивидуальный предпринимательПаспорт выдан, , номер паспорта ИНН: ОГРНИП: Почтовый адрес: E-mail: Подпись |

**ПРИЛОЖЕНИЯ** к Договору:

1. Копия решения Алчевского городского суда от [01.12.1999г.](file:///G%3A%5C0001HTML%5Cstrasb%5CScanner%5C13-17-1_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%3A%5C0001HTML%5Cstrasb%5CScanner%5C13-17-1_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.