**Договор аренды помещения № 1**

г. Алчевск 18 мая 2023 года

Канцара Валерий Дмитриевич, именуемый в дальнейшем “Арендодатель”, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая 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 магазин для продажи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_\_ м. кв., за исключением 5 м.кв в мненджерской.

**2. Платежи и расчеты по договору**

2.1 Арендатор принимает, указанное в п.1.1 настоящего договора, Помещение в аренду на условиях оплаты Арендодателю:

2.2 **Арендная плата** за указанную в п.1.1 **Площадь** составляет \_\_\_\_\_ (пять) доллара США за один квадратный метр в месяц – в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день оплаты.

2.3 Оплата Арендной платы \_\_\_\_\_ доллара США за 1 (один) метр квадратный арендуемой Площади, производится ежемесячно – с 01 сентября 2023г. до подписания Акта о передаче Помещения Арендодателю.

**Арендная плата**, выплачивается Арендодателю – без учета оплаты отчислений, предусмотренных Законом, которые производятся Арендатором из дополнительных сумм.

2.4 До 01 сентября 2023 года Арендатор уплачивает Арендодателю **Арендную плату** 50000 рублей – ежемесячно.

2.5 Арендатор имеет право ежегодно увеличивать стоимость **Арендной платы**, но не ранее, чем через один год от 20 октября 2023г. – на один доллар США в год за квадратный метр, арендуемой **Площади** в эквиваленте в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации.

2.6 Оплата налога с доходов физических лиц с суммы платы за аренду указанного нежилого помещения производится Арендатором (налоговый агент) – дополнительно.

2.7 Арендатор, пропорционально с другими арендаторами, уплачивает на банковские [реквизиты](https://lug-info.com/news/ufns-rossii-po-lnr-soobshilo-rekvizity-dlya-uplaty-nalogov-i-sborov-voznikshih-do-1-yanvarya) Управления Федерального Казначейства, дополнительно ежемесячно 1/12 от существующего годового земельного налога за весь земельный участок под встроено-пристроенным помещением по проспекту Металлургов,48. На 01.05.2022 года годовой земельный налог составлял – 48000 рублей;

2.8 После подписания Договора, Арендатор оплачивает коммунальные услуги самостоятельно – в сроки, предусмотренные договорами на коммунальные услуги и несет ответственность за пропуск оплаты.

2.9 Оплату арендной платы за аренду Помещения, Арендатор производит ежемесячно, пятого числа, путем передачи денежных средств и квитанции об уплате коммунальных платежей Арендодателю по адресу – г.Алчевск, ул. Ленина дом 82, квартира 56.

2.9.1 Арендодатель имеет право предоставить банковские реквизиты для оплаты денежных средств за аренду Помещения. Арендатор производит оплату на банковские реквизиты.

2.10 В случае задержки оплаты Арендной платы за прошедший месяц, в течение десяти дней, Арендодатель имеет право использовать товар Арендатора для покрытия долга.

2.11 В случае задержки оплаты Арендной платы за отработанный месяц 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. Задержки оплаты Арендной платы должны подтверждаться направлением Арендодателем уведомления на E-mail Арендатора.

**3. Порядок передачи в аренду**

3.1 Арендатор принимает Помещение в состоянии – как есть.

3.2 Арендатор, за свой счет (учитывая срок аренды и стоимость арендной платы), согласовывает строительные работы с Арендодателем и службами города и выполняет ремонт занимаемых помещений, стен, электрооборудования, ремонт мест общего пользования (вход, туалет и др.).

3.3 Арендатор приступает к ремонту Помещения с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ бригадой 4-6 человек и планирует закончить ремонт \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4 Арендаторы следят за состоянием кровли и осуществляют ремонт кровли. Стоимость ремонта кровли распределяются между арендаторами – пропорционально занимаемой площади.

3.5 При передаче объекта составляться акт приемки-передачи, который подписывается членами двусторонней комиссии. Арендуемый объект считается сданным в аренду с момента подписания данного договора и акта приемки-передачи.

3.6 Арендодатель передает помещение, а Арендатор принимает с учетом возможности поставки Арендодателем коммунальных услуг (вода, канализация, электроснабжение (15-го числа отчет), теплоснабжение).

3.7 Арендатор содержит Помещение в состоянии – на 01.09.2023г..

**4. Срок аренды**

4.1. Настоящий договор действует с \_\_\_\_ года по \_\_\_\_ года.

4.2 Если стороны придут к соглашению продлить аренду – договор подлежит перезаключению после окончания срока действия или 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 рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

4.5 Арендатор имеет преимущественное право на продление договора при условии надлежащего исполнения своих обязательств.

4.6 Если ни одна из сторон не оповестит другую сторону за 1 месяц до окончания срока действия договора о его прекращении, договор считается продленным на следующий срок на тех же условиях.

**5. Права и обязанности Арендодателя**

5.1 Предоставить в пользование Арендатора указанное Помещение.

5.2 Арендодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Арендатором объекта.

5.3 Оказание помощи и Арендатору в подготовке Помещения к осуществлению торговой деятельности, указанной в п.1.1.

**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, ремонт арендуемого Помещения осуществляется за счет Арендатора;

6.3 Своевременно производить платежи, предусмотренные настоящим договором;

6.4 Содержать арендуемое Помещение в надлежащем состоянии;

6.5 Пропорционально (исходя из численности персонала или занимаемой площади) с другими арендаторами нести все расходы по эксплуатации объекта;

6.6 Осуществлять за свой счет ремонт объекта;

6.7 Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку, достройку, перепланировку арендуемого объекта;

6.8 Поддерживать территории, прилегающие к арендуемому объекту и кровлю объекта в надлежащем состоянии – пропорционально с другими арендаторами;

6.9 За собственный счет устранять неисправности и поломки коммуникаций объекта произошедшие по вине Арендатора;

6.10 Получить разрешительные документы для эксплуатации здания, согласно торговой деятельности, указанной в п.1.1.

6.11 Арендатор в период строительства (за счет Арендодателя) оказывает помощь Арендодателю в контроле строительных работ и материалов.

6.12 Арендатор имеет право проверить и уточнить площадь помещений.

6.13 Арендатор оказывает помощь Арендодателю по освобождению Помещения от торгового оборудования.

**7. Расторжение договора**

7.1 Договоp подлежит расторжению в следующих случаях:

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

б) если Арендатор нарушил п.3.3 настоящего договора – о выполнении ремонтных работ Помещения.

б) истечения срока, на который был заключен договор;

в) 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**

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

7.3 Договор может быть изменен или расторгнут в следующем порядке:

Заинтересованная сторона должна направить другой стороне предложение об этом на почтовые реквизиты или по электронной почте, указанные в договоре. Сторона, получившая такое предложение, должна дать ответ не позднее 10 дней после получения предложения.

**8. Порядок возврата объекта 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 Арендатор передает Арендодателю Помещение в состоянии, в котором Помещение было принято Арендатором после ремонта – на 01.09.2023 года.

8.4 Арендуемый объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приемки-передачи.

**9. Дополнительные условия**

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

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

9.3 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  паспорт: ЕК №759942, выдан Алчевским ГО УМВД Украины в Луганской области 17.02.1998 года, ИНН 2162501092  адрес г.Алчевск ул.Ленина 82/56  E-mail:*d20088002d@gmail.com*  Подпись | **Арендатор:**  ИП  Паспорт 60 21 545838, код подразделения 610-069, дата выдачи 06.09.2021г.  ИНН 345914442204, дата постановки на учет от 17.01.2023,  ОГРНИП 323940100004452 от 17.02.2023г.  Почтовый адрес:  E-mail:  Подпись |

ПРИЛОЖЕНИЯ к договору:

1. Копия решения Алчевского городского суда от 01.12.1999г., акт готовности о готовности законченного объекта к эксплуатации, Решение 315, паспорт объекта и документы БТИ G:\0001HTML\arenda\Foto\_Resh\_Suda\_Act\_Priema\_v\_exspluat\_drugoe

2. Копия паспорта Канцара В.Д.

Если арендатор Выполняет строительные работы – обязательно сроки и отсутствие начала, как повод для прекращения договора.

Арендатор оказывает помощь Арендодателю – путем кредитования денежными средствами и материалами. Арендодатель погашает денежный кредит и стоимость материалов – путем отчисления ежемесячной оплаты в размере 50% от Арендной платы.