

ДОГОВОР № 05/1/20
аренды объекта недвижимости

г. Иркутск

«01» апреля 2020 г.

ООО «Бета», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Козловой Ирины Валерьевны действующего на основании Устава, и Байкальский Фонд реализации гражданских инициатив «Кампус_38» в лице Исполнительного директора Фонда Зимина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие условия.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду объект недвижимости, являющийся собственностью Арендодателя, расположенный по адресу: г. Иркутск ул. Рабочая, 25, на 2 этаже, 3-этажного здания, кабинет № 5/1 согласно выкопировке из тех. паспорта) (далее Объект).

1.2. Объект передается для следующих целей: для офисного помещения. Общая площадь сдаваемого в аренду объекта 15,25 м.кв.

1.2. Арендная плата устанавливается Приложением №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Передача помещения оформляется актом приема - передачи (с указанием на фактическое состояние передаваемого помещения, а также подкрепляется фотоотчетом), который составляется и подписывается Арендатором и Арендодателем в двух экземплярах. Акт приема - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор считается незаключенным.

1.3. Срок аренды устанавливается с 01.04.20 г. на один год. Договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи.

1.4. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них.

1.5. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

2. Обязанности Сторон.

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Не позднее пяти дней после вступления в силу настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1, а также по акту приема - передачи.

2.1.2. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого помещения и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения объекта, в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.6. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно-технических коммуникаций.

2.1.7. Производить капитальный ремонт объекта.

2.2. Арендатор обязуется

2.2.1. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. Не позднее пяти дней после вступления в силу настоящего Договора принять у Арендодателя помещения, указанные в п. 1.1, по акту приема - передачи.

2.2.4. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

2.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.7. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением Арендодателя.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, вносение права на аренду, объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя.

2.2.10. Своевременно, в сроки, установленные п.4.2., договора вносить арендную плату, ежеквартально производить сверку расчетов за аренду.

2.2.11. Обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего Договора, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении. Сдать Арендодателю помещения по акту приема - передачи. Акт приема - передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора.

2.2.14. В случае если будет установлен иной порядок расчета и перечисления арендной платы, чем предусмотренный п. 4.2 настоящего Договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без его дополнительного оформления Сторонами.

3. Порядок возврата арендуемых помещений Арендодателю

3.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к приему - передаче арендуемых помещений на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора.

3.3. Арендатор обязан представить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

3.4. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Арендодателем в течение 3 дней с момента окончания срока действия настоящего Договора.

3.5. При передаче арендуемых помещений составляется акт приема - передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

3.6. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю

с момента подписания акта приема - передачи.

3.7. Арендванные помещения должны быть переданы Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору. Также Арендодателю должны быть переданы по акту и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

3.8. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

4. Платежи и расчеты по Договору.

4.1. Арендная плата устанавливается Приложением №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Помимо арендной платы Арендатор уплачивает эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги (телефон).

4.2. Оплата аренды производится за каждый месяц вперед до 5 числа оплачиваемого месяца.

4.3. Размер годовой арендной платы (Приложение №1) может быть пересмотрен в случае изменения цен и тарифов, вида деятельности Арендатора, (в рамках целей использования арендуемых помещений) и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется датой его получения.

4.4. При неуплате Арендатором арендной платы в двадцатидневный срок с момента наступления сроков платежа Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в п.4.2 настоящего Договора, начисляются пени в размере 0,3 % с просроченной суммы за каждый день.

5.3. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем.

5.4. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет Арендодателя. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом настоящий Договор не считается продленным.

5.5. При несоблюдении условий п. 3.7. и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемых по настоящему Договору помещений, Арендатор оплачивает всю сумму причиненных убытков.

5.6. В случае нецелевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

5.7. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5.8. В случае ненадлежащего исполнения своих обязательств по уплате арендной платы, Арендатор отвечает за образовавшийся долг своим имуществом

6. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора

6.1. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 4.3).

6.2. По одностороннему требованию Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановления его на капитальный ремонт или сноса.

6.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

- а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.2, в течение одного месяца независимо от ее последующего внесения;
- б) при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора;
- в) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п. п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.9, 2.2.11, 2.2.14, 3.7 Договора.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий Договора на оказание услуг, предусмотренного п. 2.1.1 настоящего Договора, Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

6.5. Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по Договору аренды обязательства, по окончании срока действия Договора имеет преимущественное право перед другими лицами на продление настоящего Договора.

6.6. Арендатор, желающий продлить Договор аренды, обязан уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора. Невыполнение этого условия является основанием к отказу в продлении срока действия настоящего Договора.

Если Арендатор не уведомил Арендодателя о продлении договора аренды за месяц до его окончания, договор считается законченным в срок, указанный в договоре.

7. Иные условия

7.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

Новый собственник (Арендодатель) становится правопреемником соответствующей стороны по настоящему Договору, при этом настоящий Договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (Арендодателя).

7.2. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора и в случаях, когда после его заключения законодательством Российской Федерации установлены правила, ухудшающие положение Арендатора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров, а также за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.1 - 4.4 Договора.

7.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия Арендодателя.

7.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

7.5. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде, третейском и арбитражном судах в соответствии с их компетенцией.

7.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах (по одному для каждого участника), имеющих одинаковую юридическую силу.

8. Дополнительные условия

При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другим Сторонам о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

9. Юридические адреса сторон

Арендодатель:

ООО «Бета»
Юр. адрес: 664050, Россия, г. Иркутск,
ул. Пр-кт Жукова, 90, 34
Ф. адрес: г. Иркутск, ул. Рабочая, 25, оф. 6
р/с 40702810918350008920
Байкальский банк Сбербанка РФ г.
Иркутск
БИК042520607
ИНН 3811103186
КПП 381101001
ОГРН 1063811055582

Арендатор:

Байкальский Фонд реализации гражданских
инициатив «Кампус_38»
Юр. адрес: 664002, г. Иркутск, ул. Баха, 2, 41
Ф. адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Рабочая, 25, ком.
5/1
ИНН 3810084237 КПП 381001001
ОГРН 1203800008741
Банковские реквизиты:
Расчетный счет: 40703810975650000013 в
Сибирский филиал ПАО "РОСБАНК"
Корр/с 30101810000000000388
БИК 040407388

Директор



Козлова И.В.

Исполнительный директор Фонда



Зимин М.В.

Приложение № 1 к договору № 05/1/20 от 01.04.2020 г.

Арендная плата за кабинет № 5/1 площадью 15,25 м², по адресу г. Иркутск, ул. Рабочая, 25, 2 этаж на период с 01.04.2020 г. – 31.03.2021 г. составляет 7 000,0 (Семь тысяч) рублей в месяц.

Арендодатель:

ООО «Бета»
664050, Россия, г. Иркутск,
ул. Пр-кт Жукова, 90, 34
Ф. адрес: г. Иркутск, ул. Рабочая, 25, оф. 6
р/с 40702810918350008920
Байкальский банк Сбербанка РФ г. Иркутск
БИК042520607
ИНН 3811103186
КПП 381101001
ОГРН 1063811055582

Арендатор:

Байкальский Фонд реализации гражданских
инициатив «Кампус_38»
Юр. адрес: 664002, г. Иркутск, ул. Баха, 2, 41
Ф. адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Рабочая, 25, ком.
5/1
ИНН 3810084237 КПП 381001001
ОГРН 1203800008741
Банковские реквизиты:
Расчетный счет: 40703810975650000013 в
Сибирский филиал ПАО "РОСБАНК"
Корр/с 30101810000000000388
БИК 040407388

Директор



Козлова И.В.

Исполнительный директор Фонда



Зимин М.В.

А К Т

приёмки-передачи помещения по договору № 05/1/20 от 01.04.2020 года, между
ООО «Бета» и Байкальский Фонд реализации гражданских инициатив «Кампус_38»

Помещение под офис по адресу г. Иркутск, ул. Рабочая, 25, 2 этаж, каб. № 5/1 передано
Арендатору 01.04.2020 года в нормальном отремонтированном состоянии.

Арендодатель:

ООО «Бета»
664050, Россия, г. Иркутск,
ул. Пр-кт Жукова, 90, 34
Ф. адрес: г. Иркутск, ул. Рабочая, 25, оф.6
р/с 40702810918350008920
Байкальский банк Сбербанка РФ г. Иркутск
БИК042520607
ИНН 3811103186
КПП 381101001
ОГРН 1063811055582

Арендатор:

Байкальский Фонд реализации гражданских
инициатив «Кампус_38»
Юр. адрес: 664002, г. Иркутск, ул. Баха, 2, 41
Ф. адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Рабочая, 25, ком.
5/1
ИНН 3810084237 КПП 381001001
ОГРН 1203800008741
Банковские реквизиты:
Расчетный счет: 40703810975650000013 в
Сибирский филиал ПАО "РОСБАНК"
Корр/с 30101810000000000388
БИК 040407388

Директор



Козлова И.В.

Исполнительный директор Фонда



Зимин М.В.