**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № Ч- /202\_\_\_\_\_**

г.Чапаевск,

Самарская обл. «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202 года

**Акционерное общество «Стикс» (АО «Стикс»)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Шестаковой Юлии Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора , действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно также именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1.Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное возмездное владение и пользование (аренду): нежилое помещение площадью , расположенное по адресу: именуемое в дальнейшем «Имущество», для размещения и организации деятельности предприятия розничной торговли ( Приложение №2 к настоящему договору).

1.1.1. Сведения об Имуществе, изложенные в Договоре и Приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Имущества, с чем Арендатор согласен.

1.2. Помещение на момент его передачи в аренду не продано, свободно от ареста (запрещения), залога (ипотеки), судебных споров, не обременено правами аренды третьих лиц.

1.3. Помещение предоставляется Арендатору в техническом состоянии, существующем на момент подписания настоящего Договора.

1.4. Указанное в п. 1.1 здание принадлежит Арендодателю на праве собственности

1. **Права и обязанности сторон**

**2.1.Арендодатель вправе:**

2.1.1. Беспрепятственно осматривать Имущество с целью реализации контрольных функций. Осмотр производится уполномоченным представителем Арендодателя в присутствии представителя Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора.

* + 1. 2.1.2. Требовать своевременного внесения арендной платы на условиях настоящего Договора.
    2. 2.1.3. В случае нарушения установленных настоящим договором сроков внесения арендной платы (постоянной и/или переменной части) ограничить обеспечение Имущества коммунальными ресурсами (прекратить подачу электроэнергии в арендуемое помещение), уведомив Арендатора не позднее, чем за 3 дня до даты отключения.
    3. 2.1.4. В одностороннем порядке досрочно расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ, путем направления Арендатору уведомления не менее чем за 15 дней до даты расторжения, если Арендатор не устранил нарушения в разумный срок по письменному требованию Арендодателя.
  1. **2.2. Арендодатель обязуется:**

2.2.1.Предоставить Арендатору в 3-дневный срок, после подписания сторонами договора, Имущество в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с п. 1 настоящего договора по акту приема – передачи (Приложение № 1 к настоящему договору).

2.2.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании Имущества.

**2.3. Арендатор вправе:**

2.3.1. Размещать наружную рекламу в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.3.2 Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Имущества, указанного в п.1.1 настоящего договора, при условии надлежащего исполнения своих обязательств.

2.3.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, предупредив Арендодателя **не менее чем за 60 дней** до освобождения Имущества.

**2.4. Арендатор обязуется:**

2.4. **Арендатор обязуется:**

2.4.1. Принять в аренду Имущество в установленные настоящим Договором сроки и оформить Акт приема-передачи.

2.4.2. Использовать Имущество в соответствии с условиями настоящего Договора исключительно по его целевому назначению.

2.4.3. Содержать Имущество и прилегающую территорию в надлежащем санитарном состоянии в соответствии с правилами благоустройства, действующими в месте нахождения имущества, соблюдать и нести ответственность за соблюдение СанПиН, СНиП, правил и норм противопожарной безопасности, производить текущий ремонт Имущества, включая замену расходных материалов (электрических ламп, сифонов, смесителей, фильтров, прокладок и т.д.).

2.4.4. В установленные настоящим Договором сроки производить внесение арендных платежей.

2.4.5. Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанёсшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

2.4.6. В случае аварий, выхода из строя инженерного оборудования (внутренние теплосети, внутренний водопровод и канализация, электропроводка) незамедлительно за свой счет принять все необходимые меры для восстановления работоспособности оборудования под контролем представителя Арендодателя. В случае аварий на газоиспользующем оборудовании немедленно сообщить об этом в специализированную организацию по телефонам 04 или 104 с указанием номера договора на аварийно-техническое обслуживание.

2.4.7. Если Имущество в результате действий Арендатора либо непринятия им необходимых мер придет в аварийное состояние, Арендатор восстанавливает его своими силами и за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю в результате этого, в установленном законом порядке.

2.4.8. Заключить от своего имени с региональным оператором договор на вывоз твердых коммунальных отходов, договоры со специализированными организациями на санитарно-гигиеническую обработку Имущества: производить уборку арендуемого помещения и прилегающей территории в соответствии с правилами благоустройства, действующими в месте нахождения Имущества, а также от своего имени выступать в отношениях при проведении мероприятий государственного и муниципального контроля деятельности Арендатора.

2.4.9. Обеспечить надлежащую эксплуатацию и сохранность пломб приборов учёта потребления коммунальных ресурсов, достоверность и своевременность представления Арендодателю показаний счётчиков путём их фотофиксации согласно условиям договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также при необходимости выступать от своего имени в отношениях с уполномоченными организациями при проверке приборов учёта потребления коммунальных ресурсов.

2.4.10. По окончанию срока действия Договора передать Имущество Арендодателю по Акту приема – передачи. О готовности Имущества к передаче Арендодателю Арендатор письменно уведомляет Арендодателя не менее чем за 24 часа. Арендатор предъявляет Имущество свободным от не принадлежащего Арендодателю оборудования, материальных ценностей, очищенным от мусора. При возврате арендованного оборудования Арендатор обязан составить его перечень как приложение к Акту приема-передачи с указанием серийных номеров, марки, артикула и т.д.

2.4.11. Своевременно сообщать в недельный срок Арендодателю об изменении своего места нахождения и банковских реквизитов.

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Ставка арендной платы составляет рублей за 1 (Один) кв.м. Арендная плата устанавливается в сумме рубля 00 копеек в месяц.

3.2. Размер арендной платы, установленный п. 3.1 настоящего договора, может быть увеличен Арендодателем исходя из индекса потребительских цен за последний месяц, размещенном на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики, в одностороннем порядке не чаще одного раза в течение календарного года, о чем Арендодатель обязан уведомить Арендатора не позднее, чем за тридцать дней до наступления срока увеличения арендной платы. Настоящее условие действует, начиная со второго срока аренды, если договор заключен на срок менее одного года и заключается на аналогичный срок.

3.2.1. По дополнительным (перевыставленным Арендодателем) счетам Арендатор оплачивает потребленные коммунальные ресурсы на основании счетов ресурсоснабжающих организаций в течение **трёх календарных дней** с момента получения счета Арендодателя, но **не позднее 18 числа календарного месяца, следующего за расчетным,**  с учетом положений пунктов 3.2.1.1.и 3.2.1.2. настоящего договора.

3.2.1.1. Порядок оплаты электрической энергии:

В соответствии с условиями договора энергоснабжения, заключенного между Арендодателем и энергоснабжающей организацией, Арендатор **до 10 числа** текущего месяца (периода потребления электроэнергии) оплачивает электрическую **энергию в размере 70%** объема электрической энергии, потребленной в предшествующем периоде (предыдущем месяце)».

3.2.1.2. Порядок оплаты газа:

Оплату за поставляемый в текущем месяце (расчетном периоде) объем газа, снабженческо-сбытовые услуги и транспортировку газа Арендатор производит в следующем порядке:

- **85 процентов** общей стоимости месячного договорного объема поставки газа в размере, пропорциональном занимаемой отапливаемой площади, в срок **до 15 числа текущего месяца**, на основании выставленного **до 5 числа текущего месяца** счета Арендодателя, основанием для которого служат счета на предоплату поставщика газа и газораспределительной организации (ГРО) в договорах поставки и транспортировки газа.

Окончательный расчет за потребленный газ, снабженческо-сбытовые услуги и транспортировку газа Арендатор производит в месяце, следующем за расчетным **в течение 5 банковских дней** с момента выставления счета Арендодателем с приложением копий расчетных документов поставщика газа и газораспределительной организации (ГРО), но **не позднее 18 числа календарного месяца, следующего за расчетным**.

3.2.1.3. Арендатор производит оплату технического обслуживания установленного в арендуемом помещении газового оборудования, указанного в перечне оборудования и в соответствии с расчётом стоимости услуг исполнителя по действующему договору на техническое обслуживание газового оборудования, газопроводов и сооружений на них на основании счетов Арендодателя, перевыставленных Арендатору. Сведения об оборудовании, основании и порядке расчетов передаются Арендатору при заключении настоящего договора.

* 1. Начисление арендных платежей производится с момента передачи Арендатору Имущества (после подписания акта приемки – передачи).
  2. Оплата арендной платы производится Арендатором ежемесячно, путем перечисления на расчетный счет Арендодателя **не позднее десятого числа текущего месяца**. Арендатор имеет право вносить арендную плату вперед за любой срок, в размере, установленном на момент оплаты.

3.4.1. Оплата электрической и тепловой энергии в местах общего пользования, в том числе работы систем кондиционирования, вентиляции, расходов на содержание мест общего пользования (уборка и т.д.) Арендатор производит на основании счетов Арендодателя в течение **пяти календарных дней** с момента выставления.

3.5. В случае несвоевременного перечисления арендной платы, платы за потребленные коммунальные ресурсы Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5% от суммы договора за каждый день просрочки.

3.6. В течение **трёх календарных дней** с момента заключения настоящего договора Арендатор обязуется оплатить обеспечительный авансовый платеж за последний месяц аренды в размере, установленном п.3.1 настоящего договора. Оплата производится на основании счета Арендодателя. Соглашение об обеспечительном авансовом платеже сторонами признается существенным условием для настоящего договора с наступлением последствий, предусмотренных п.4.6.

1. **Ответственность сторон**
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
   2. В случае нарушения Арендатором сроков арендных платежей (постоянной и/или переменной части) Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,5% от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства вне зависимости от даты предъявления Арендодателем. В случае наличия задолженности поступившие от Арендатора денежные средства в первую очередь засчитываются на погашение неустойки (пени).
   3. В случае просрочки внесения арендной платы (постоянной и/или переменной части) свыше **тридцати календарных дней** Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков, причиненных просрочкой, оплаты неустойки в соответствии с п.4.2 договора. При этом договор считается расторгнутым по истечении **трёх календарных дней** с момента направления Арендодателем Арендатору уведомления о расторжении договора. В этом случае Арендатор обязан в течение **трёх календарных дней** с даты получения уведомления (шесть календарных дней с момента передачи почтового отправления отделению связи) передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи. В случае нарушения срока передачи Имущества арендная плата и неустойка (пеня) начисляются до дня фактической передачи Имущества.

4.4. Уплата неустойки (пени) не освобождает Арендатора от обязательств по оплате задолженности и передачи Имущества.

4.5. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

4.6. В случае нарушения срока внесения обеспечительного авансового платежа ( п.3.6. настоящего договора) Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,5% от размера просроченной задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательств вне зависимости от даты предъявления Арендодателем. Поступившие от Арендатора денежные средства в первую очередь засчитываются на погашение неустойки (пени). В случае нарушения срока оплаты обеспечительного авансового платежа **более чем на 15 календарных дней** Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков, причиненных просрочкой, оплаты неустойки в соответствии с п.4.2 договора. При этом договор считается расторгнутым по истечение **трёх календарных дней** с даты направления уведомления Арендодателем Арендатору.

4.7. В случае нарушения срока передачи Имущества Арендатором Арендодателю на условиях настоящего договора Арендатор обязан помимо уплаты арендной платы оплатить по требованию Арендодателя штраф в безусловном внесудебном порядке в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки обязательства по передаче Имущества.

4.8. В случае выявления факта передачи Имущества или его части в субаренду без письменного согласия Арендодателя, а также указания его в качестве юридического или почтового адреса любых третьих лиц Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор и потребовать уплаты штрафа в сумме 50000 (Пятьдесят тысяч) рублей. При этом договор считается расторгнутым по истечении **трёх календарных дней** с момента направления Арендодателем Арендатору уведомления о расторжении договора. В этом случае Арендатор обязан в течение **трёх календарных дней** с даты получения уведомления (шесть календарных дней с момента передачи почтового отправления отделению связи) передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи.

1. **Срок действия договора. Расторжение договора.**
   1. Договор действует в течение 11 месяцев с момента (даты) заключения. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания акта приёма-передачи и действует в течение **11 месяцев**. По истечении данного срока и при отсутствии письменных уведомлений Сторон о расторжении договора не менее чем за два месяца, Договор считается пролонгированным (перезаключённым) на такой же срок, количество пролонгаций не ограничено.

5.1.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды и в случае его досрочного расторжения. Прекращение Договора не освобождает каждую из Сторон от имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору.

5.1.2. При заключении договора на новый срок его условия могут быть изменены арендодателем.

5.2 . Дата заключения договора: « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года

5.2.1 .Регистрация договора в Росреестре осуществляется силами Арендатора.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

5.3.1. По письменному соглашению сторон. В случае если договор расторгается по инициативе Арендатора Арендатор обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не менее чем за **шестьдесят календарных дней** до даты планируемого освобождения (передачи) Имущества.

5.3.2. Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке в случае, когда Арендатор:

- использует Имущество не по назначению или нарушает установленные настоящим договором запреты;

- умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Имущества;

- в течение тридцати календарных дней не вносит арендную плату полностью либо в части.

**6. Заключительные положения**

6.1. Во всем остальном, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

6.2. Все разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем двусторонних переговоров. Претензионный (досудебный) порядок разрешения спора может применяться на усмотрение Сторон, однако его соблюдение не является обязательным при обращении в арбитражный суд. В случае невозможности Сторонами разрешения спора путем переговоров, он рассматривается Арбитражным судом Самарской области.

6.3. Любая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств при наступлении нижеуказанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить доступными ей мерами. Сторона, для которой в связи с наступлением форс-мажора создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении таких обстоятельств (форс-мажор).

6.4. Настоящий Договор составлен и подписан в 2-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

6.6. Стороны обязуются уведомлять друг друга об изменении своего адреса и банковских реквизитов. Неисполнение стороной настоящего пункта Договора лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные Договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

1. **Юридические адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Арендодатель»**  **АО «Стикс»**  Юридический адрес:  446100,Самарская обл., г. Чапаевск,  ул. Орджоникидзе, 13  Фактический адрес:  446140,Самарская обл.,  Красноармейский р-н,  с.Красноармейское,  пер.Кооперативный, д.4  Эл. почта: [kr\_stiks@mail.ru](mailto:kr_stiks@mail.ru)  ИНН 6375009034  КПП 633001001  Р/с 40702810554090100979  в Поволжском Банке СБ РФ г.Самара  К/с 30101810200000000607  БИК 043601607  Генеральный директор АО «Стикс»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.В. Шестакова | **«Арендатор»**  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) |

**Приложение №1**

**к Договору аренды № - Ч/ от \_\_.\_\_.202**

**АКТ**

**приема-передачи Имущества**

с. Красноармейское,

Самарская обл. «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202 г.

**Акционерное общество «Стикс» (АО «Стикс»)**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Шестаковой Юлии Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ),** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно также именуемые Стороны, составили настоящий Акт, удостоверяющий следующие обстоятельства:

1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование (аренду) **нежилое помещение площадью \_\_\_ м2, расположенное в нежилом здании по адресу: Самарская область, город Чапаевск, улица Орджоникидзе, дом 13,** именуемое в дальнейшем «Имущество», для размещения и организации деятельности предприятия розничной торговли.

2. Имущество осмотрено Арендатором.

Состояние дверей\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Состояние окон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Состояние сетей водоснабжения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Состояние сетей водоотведения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Состояние санитарного оборудования\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Состояние системы освещения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Имущество отвечает условиям Договора аренды, явных недостатков не имеет.

Имущество принято Арендатором во владение и пользование.

2.1. Наличие приборов учета коммунальных ресурсов, показания на момент передачи в аренду:

ПУ электроэнергии\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПУ водопотребления\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПУ тепловой энергии\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.2. Передаваемое в аренду оборудование перечислено в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора аренды № Ч\_\_\_/25 от \_\_.\_\_\_.2025.

|  |  |
| --- | --- |
| **«Арендодатель»**  **АО «Стикс»**  Генеральный директор АО «Стикс»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.В. Шестакова | **«Арендатор»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) |