

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 30-17/А

г. Харьков

"01" ноября 2017г.

ООО «СТАЛЬМОСТ», именуемое в дальнейшем **Арендодатель** в лице директора Терещук Елены Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

ООО «Трансэнергомаш», именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице директора Марченко Юлии Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим договором Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование помещение (именуемое Объект) для самостоятельного осуществления хозяйственной деятельности, производства продукции, выполнения работ и оказания услуг, расположенный по адресу: г. Харьков, проспект Льва Ландау, 171.

1.2. Данный Объект находится в правомерном владении Арендодателя по договору купли - продажи, удостоверенного Солдатенко А. М., частным нотариусом Запорожского городского округа 27.09.2012 года за реестровым № 1782, и относится к нежилому фонду.

1.3. Общая площадь арендуемых объектов:

– Нежилое помещение – **38,0 м. кв.**

– Часть нежилого помещения Т1-1 – **53,9 м. кв.**

1.4. Состояние Объекта на момент передачи в арендное пользование: удовлетворительное.

1.5. Недостатки арендуемого Объекта: отсутствуют.

2. Права и обязанности сторон**2.1. Арендатор имеет право:**

2.1.1. самостоятельно определять направление своей хозяйственной деятельности;

2.1.2. распоряжаться произведенной им продукцией и полученным доходом;

2.1.3. разрабатывать и оформлять всю необходимую разрешительную документацию (лимиты, разрешения, паспорта) для своей производственной деятельности;

2.1.4. вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить реконструкцию, модернизацию, расширение, техническое переоборудование и т.п. в установленном законом порядке с письменного разрешения Арендодателя;

2.1.5. в случае получения Арендатором согласия от Арендодателя на улучшения и неотъемлемые изменения Объекта, Арендатор имеет право по окончании действия настоящего Договора на возмещение стоимости вышеупомянутых улучшений по договоренности Сторон;

2.1.6. сдавать в субаренду Объект при наличии письменного согласия Арендодателя;

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. ознакомиться и ознакомить своих сотрудников и лиц, посещающих территорию ООО «СТАЛЬМОСТ» с разрешения Арендатора, под роспись с **Положением о внутриобъектовом режиме ООО «СТАЛЬМОСТ», Общими требованиями по охране труда, Инструкцией по охране труда для рабочего** и в обязательном порядке соблюдать все нормы вышеуказанных документов, в случае нарушения которых Арендатор, его сотрудники и лица, посещающие территорию предприятия с разрешения Арендатора, будут нести ответственность самостоятельно.

2.2.2. принять Объект по Акту приема-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору), в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

- 2.2.3. своевременно (в соответствии с п.3.3. настоящего Договора) вносить арендную плату;
- 2.2.4. содержать и эксплуатировать арендуемый Объект, в соответствии с техническими правилами, правилами санитарной и противопожарной безопасности, производить за свой счет текущий ремонт;
- 2.2.5. соблюдать нормы и правила по охране труда, промышленной санитарии, пожарной безопасности;
- 2.2.6. не производить перепланировок и переоборудования арендуемого имущества без письменного разрешения Арендодателя;
- 2.2.7. обеспечить сохранность арендуемого Объекта, и нести полную материальную ответственность за причиненный ущерб в соответствии с законодательством Украины и настоящего Договора;
- 2.2.8. обеспечить свободный доступ Арендодателя к Объекту.
- 2.2.9. проводить своевременное техническое обслуживание коммуникаций, которые предназначены для обслуживания Объекта, связанных с ним общим назначением (систем водоснабжения, канализации, отопления, электрооборудования, электроподстанции, кабельных сетей, охранных и пожарных сигнализаций, систем телефонной связи, систем очищения воды, паропроводов, газопроводов, ГРП, теплотрасс, прочего).
- 2.2.10. при осуществлении своей производственной деятельности не превышать лимиты выбросов и отходов, установленных разрешительной документацией и действующим законодательством Украины;
- 2.2.11. оплачивать Арендодателю затраты понесенные им при оплате услуг энерго и водоснабжающим организациям, обслуживание сетей подачи энергоносителей Арендодателем, услуги по охране Объекта, налог на землю.

2.3. Арендодатель имеет право:

- своевременно и в полном объеме получать от Арендатора арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим Договором;
- в любое время контролировать наличие, состояние, порядок пользования Объектом.

2.4. Арендодатель обязан:

- Арендодатель организывает режим охраны территории, на которой находится Объект.
- передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору) в течении 3 (трех) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.
- предоставить Арендатору Объект, в надлежащем состоянии для использования по назначению;
- обеспечить производство подачей энергоносителей, обслуживанием коммунальных сетей, инфраструктуры.

3. Цена и порядок расчетов

- 3.1. Ежемесячная арендная плата состоит из:
постоянной составляющей и переменной составляющей.
Постоянная составляющая включает в себя ежемесячную стоимость арендного пользования:
– 25 (двадцать пять) гривен 00коп. в т.ч. НДС за один квадратный метр.

Переменная составляющая включает в себя: услуги по обслуживанию сетей подачи энергоносителей, коммуникаций, инфраструктуры и начисляется согласно выставленных Арендодателем Счетов за оказанные услуги.

Общая сумма постоянной ежемесячной арендной платы составляет – 2 97 (две тысячи двести девяносто семь) гривен 50коп. в т.ч. НДС.

Арендная плата не включает расходы по эксплуатации и техническому содержанию Объекта, текущий ремонт, услуги по охране Объекта, затраты на отопление и эксплуатационные затраты, налог на землю.

3.2. Размеры арендной платы могут изменяться только по соглашению Сторон.

3.3. Арендатор вносит арендную оплату ежемесячно до 5 числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя.

3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор вносит арендную плату за первый и последний месяцы Аренды.

3.5. Расходы по текущему ремонту и эксплуатации Объекта, оплачиваются Арендатором самостоятельно.

3.6. Все затраты, предусмотренные п. 2.2.11 Арендатор оплачивает в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего расчета от Арендодателя.

3.7. Оплата услуг по обслуживанию сетей подачи энергоносителей производится Арендатором до 20 (двадцатого) числа текущего месяца согласно заявленной мощности на следующий (расчетный) месяц путем предоплаты в размере 100% ожидаемой стоимости услуг.

Перерасчет фактически использованной мощности производится до 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за расчетным.

На условиях настоящего Договора, стоимость фактически оказанных услуг определяется пропорционально фактическому потреблению кВт/ч, согласно показаний приборов учета на последний день расчетного месяца, не позже 5 (пятого) числа месяца следующего за расчетным.

Арендатор производит оплату услуг по обслуживанию сетей подачи энергоносителей на основании выставленных Арендодателем счетов.

4. Ответственность сторон

4.1. За невыполнение (ненадлежащее выполнение) обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность согласно действующего законодательства Украины.

4.2. За несвоевременное (с нарушением сроков оплаты указанных в п.3.3. п.3.4. п.3.6. п. 3.7. настоящего Договора) внесение платежей, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор уплачивает пеню в размере 1,0% от суммы долга за каждый календарный день просрочки.

4.3. Арендатор возмещает в полном объеме ущерб, причиненный третьим лицом либо Арендодателю, связанный с использованием Объекта аренды.

Арендодатель имеет право возместить причиненные убытки из денежных средств, уплаченных за последний месяц аренды.

4.4. Стороны обязуются сохранять в тайне информацию, касающуюся положений настоящего Договора, а именно: содержание его положений и иные данные, которые предоставляются Сторонами в связи с выполнением настоящего Договора, не разглашать данную информацию полностью или частично третьим лицам без письменного согласия другой Стороны, за исключением предусмотренных законодательством случаев.

4.5. Ежемесячные услуги по сдаче Объекта в арендное пользование считаются оказанными Арендодателем надлежащим образом и в полном объеме с момента передачи Объекта по Акту приема-передачи до возврата Объекта по Акту приема-передачи без подписания дополнительных документов.

4.6. В случае возникновения разногласий в результате выполнения настоящего Договора либо в связи с ним, Стороны, при невозможности решить данные разногласия путем переговоров, решают их в судебном порядке согласно действующему законодательству Украины.

4.7. В случае задержки оплаты платежей, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 5 (пять) календарных дней, с момента, указанного в п.3.3, п.3.4, п.3.6, п.3.7. настоящего Договора Арендодатель имеет право: ограничить доступ Арендатора к арендуемому Объекту; отключить подачу энергоносителей на арендуемом Объекте. Возобновление доступа на территорию арендуемого Объекта и возобновления подачи энергоносителей осуществляется после погашения задолженности Арендатора перед Арендодателем.

4.8. В случае задержки оплаты платежей, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 30 (тридцать) календарных дней, с момента, указанного в п.3.3, п.3.4, п.3.6 п. 3.7. настоящего Договора и при отсутствии признаков хозяйственной деятельности Арендатора на арендуемом Объекте, Арендодатель в присутствии комиссии имеет право описать и вывести имущество Арендатора за территорию Объекта, о чем, составляется соответствующий Акт.

5. Срок действия и расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует **до «20» октября 2020 года** включительно, а в части выполнения обязательств по настоящему Договору, до полного их выполнения сторонами.

5.2. После окончания срока арендного пользования или расторжения Договора Арендатор обязан передать Арендодателю Объект в течение 3 (трех) календарных дней с момента окончания срока действия Договора по Акту приема-передачи.

5.3. Каждая сторона оставляет за собой право досрочно расторгнуть Договор, предупредив об этом другую сторону за 90 (девяносто) календарных дней.

5.4. Договор аренды может быть расторгнут по решению суда в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Другие условия и порядок пролонгации, расторжения настоящего Договора предусмотрены действующим законодательством Украины и настоящим Договором.

5.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в случаях грубого нарушения условий Договора:

- умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором состояния Объекта;
- сдачи Арендатором в субаренду Объекта без согласия Арендодателя;
- несоблюдения Арендатором технических правил, норм и правил охраны труда, промышленной санитарии и пожарной безопасности;
- превышение лимитов выбросов и отходов, установленных разрешительной документацией и действующим законодательством Украины;
- в случае нарушения сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 30 (тридцать) календарных дней.

- улучшения и неотъемлемые изменения Объекта без письменного разрешения Арендодателя;

5.7. В случае расторжения настоящего Договора, в связи с грубым нарушением его условий, Арендатору предоставляется десятидневный срок, с момента направления уведомления о намерении расторгнуть договор от Арендодателя, на устранение таких нарушений.

В случае не устранения Арендатором грубых нарушений, указанных в п.5.6. настоящего Договора в десятидневный срок, настоящий Договор считается расторгнутым.

5.8. Все улучшения и неотъемлемые изменения Объекта произведенные Арендатором за свой счет и не согласованные с Арендодателем, по окончании действия настоящего Договора, являются собственностью Арендодателя.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное либо полное

невыполнение обязательств по настоящему Договору, если оно стало последствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как: стихийные бедствия, пожары, ливни, забастовки, другие обстоятельства, если они повлияли на выполнение Сторонами настоящего Договора (форс-мажорные обстоятельства). Под обстоятельствами непреодолимой силы следует понимать обстоятельства, которые возникли после заключения настоящего Договора в результате непредвиденных, чрезвычайных либо неотвратимых Сторонами событий. В данных случаях срок выполнения Сторонами обязательств по Договору откладывается согласно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.2. Сторона, для которой создались условия, при которых невозможно выполнение обязательств по Договору, в результате обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении таких обстоятельств без замедления, не позднее 10 (десяти) дней с даты их возникновения. Уведомление должно содержать данные о возникновении и характере обстоятельств, и об их возможных последствиях.

6.3. Надлежащим доказательством существования форс-мажорных обстоятельств является справка из Торгово-промышленной палаты Украины.

6.4. Если обстоятельства форс-мажора продолжаются более трех месяцев, каждая из Сторон может прекратить действие настоящего Договора по отношению невыполненных к данному времени обязательств.

7. Дополнительные условия

7.1. Настоящий Договор оформлен в двух экземплярах на русском языке и имеют одинаковую юридическую силу.

7.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

7.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Украины.

8. Реквизиты сторон

<p>Арендодатель: ООО "Стальмост" 54030, г. Николаев, ул. Шевченко, 12, кв.1 ЕГРПОУ 36486472 р/с 26005344888 в ОАО «Райффайзен Банк Аваль» г. Киев МФО 380805 ИНН 364864714030, Св-во НДС № 200058198 Тел. (051) 247-02-03</p>	<p>Арендатор: ООО «Трансэнергомаш» 01001, г. Киев, ул. Михайловская, 24/11, В ЕГРПОУ 36562474 р/с 26009301680671 в АО «Укрбудинвест Банк» МФО 380477 ИНН 365624712369 Св-во НДС №200129039</p>
---	---

9. Подписи сторон

От имени Арендодателя:


 / Е.В.Терещук /


 Арендодатель

От имени Арендатора:


 /Ю.А. Марченко/


 Арендатор