

Договор аренды нежилого помещения № 1/25

Республика Башкортостан, г. Уфа

«07» июля 2025 г.

Индивидуальный предприниматель Газизова Ольга Владимировна, ИНН 027608976024, ОГРНИП 310028021500254, действующая на основании Свидетельства, именуемая далее по тексту «**Арендодатель**», с одной стороны, и

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "АКАДЕМИЯ ЦИФРА", ИНН 391201579, в лице директора Цивковского Артёма Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает в возмездное владение и пользование (в аренду) нежилые помещения, указанные п. 1.2. настоящего Договора, расположенные в нежилом здании по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, город Уфа, 50-летия Октября, 15 (литера А, 2-ой этаж) (далее по тексту – «**Здание**»).

1.2. Объектом аренды по настоящему Договору являются следующие нежилые помещения (далее по тексту – «**Помещение**»):

Назначение по техническому паспорту: кабинет

-№ 59, 59а, 60, 56, 55, 54, 53,50, часть 51, 40, 39, часть 38, 52, часть 62, общей площадью 255 кв.м.

1.3. Нумерация и расположение Помещения определяется на основании технического паспорта на помещения, расположенные на 1-м и 2-м этажах в 2-х этажном административно-бытовом корпусе, регистрационный № 571/1 от 25.03.2016 г., составленного Уфимским городским филиалом ГУП «Бюро технической инвентаризации РБ».

В случае если на основании технического паспорта и (или) плана невозможно точно определить местоположение и границы Помещения, подписание сторонами передаточного акта, опосредующего передачу Помещения Арендодателем Арендатору, признается сторонами достаточным для идентификации Помещения (согласования предмета настоящего договора).

1.4. Помещение принадлежит Газизовой О.В. на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии СВ 0655514 от 25.04.2016г.

1.5. Помимо права владения и пользования Помещением, Арендатор приобретает право ограниченного пользования местами общего пользования, под которыми понимаются помещения в Здании, не находящиеся в аренде третьих лиц, предназначенные для прохода посетителей и использования всеми арендаторами, Арендаторами, третьими лицами, а также для обеспечения нормального функционирования Здания (лестничные клетки, входные группы, эскалаторы, лифты, коридоры, тамбуры, туалеты и т.п.).

1.6. Право ограниченного пользования местами общего пользования Арендатор приобретает, в целях:

1.6.1. обеспечения свободного доступа сотрудников Арендатора в Помещение для обслуживания посетителей;

1.6.2. осуществления подвоза, разгрузки - погрузки продукции, товаров, выноса мусора.

1.7. Коммерческое использование мест общего пользования, то есть осуществление в местах общего пользования демонстрационного и иного оборудования, размещение рекламных, информационных стендов, вывесок, плакатов, проведение маркетинговых мероприятий и т.п. без письменного согласия Арендодателя не допускается.

1.8. Арендуемое Помещение подлежит использованию Арендатором для ведения образовательной деятельности в рамках дополнительного образования.

1.9. Арендодатель заявляет и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора передаваемое Арендатору Помещение не находится под арестом, не является объектом судебного разбирательства.

2. Срок аренды

2.1. Срок аренды Помещения: с «10» июля 2025 года по «30» июня 2030 года.

2.2. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

2.3. О досрочном расторжении настоящего договора, если условиями настоящего договора предусмотрена возможность его досрочного расторжения, Арендатор обязан предупредить Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дне до даты расторжения. Оплата арендной платы производится Арендатором до момента фактического освобождения Помещения.

3. Обязанности Арендатора

В соответствии с настоящим Договором Арендатор обязан:

3.1. Принять Помещение во владение и пользование по Акту приема-передачи в срок не позднее 25 августа 2025г.

Арендодатель _____

1

Арендатор _____

3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3. Осуществлять коммерческую деятельность в Помещении в соответствии с целями, указанными в п. 1.8. настоящего Договора.

3.4. При использовании Помещения соблюдать санитарно-эпидемиологические, экологические, противопожарные и иные нормативы и правила, правила охраны труда и техники безопасности, содержать Помещение (в том числе все находящееся в нем инженерное оборудование, включая электрические сети) в надлежащем эксплуатационном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий ремонт.

3.5. В случае выявления государственными контрольными (надзорными) органами и службами каких-либо нарушений экологических, противопожарных, санитарных норм и правил, а также правил охраны труда и техники безопасности, допущенных Арендатором при использовании Помещения, и возложения ответственности за указанные нарушения на Арендодателя, Арендатор обязан полностью возместить связанные с этим убытки Арендодателя.

3.6. Согласовывать с Арендодателем и/или уполномоченными им лицами размещение рекламы и информационных вывесок.

3.7. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не производить каких-либо перепланировок и не осуществлять неотделимых улучшений в Помещении, а также его переоборудование, если осуществление последнего затрагивает конструктивные элементы и коммуникации Помещения (пол, потолок, стены и т.п.). Проведение любых ремонтных, строительных (подготовительных) работ подлежит согласованию с Арендодателем.

3.8. Постоянно в течение всего Срока аренды:

3.8.1. Использовать Помещение в целях, указанных в п. 1.8. настоящего Договора;

3.8.2. Осуществлять коммерческую деятельность в Помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики, не совершать действий (бездействий), способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя;

3.9. Не мешать нормальной работе других арендаторов, Арендаторов, смежных собственников и иных лиц (в том числе не включать громко музыку, не закрывать своим имуществом входы и т.д.), не допускать возникновения иных обстоятельств, препятствующих нормальному функционированию Здания, работе Арендодателя и третьих лиц, осуществляющих деятельность в здании. В случае возникновения по вине Арендатора таких обстоятельств, Арендатор обязан полностью возместить Арендодателю либо третьим лицам возникшие в связи с этим убытки.

3.10. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, размещенного в Помещении (в том числе все находящееся в нем инженерное оборудование и коммуникации, включая электрические, тепловые, водопроводные и канализационные сети). Осуществлять самостоятельно текущее обслуживание.

3.11. Соблюдать требования законодательства об охране окружающей среды. Самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами; самостоятельно предоставлять отчетность о своей деятельности по обращению с отходами и вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду.

3.12. Назначить представителя, ответственного за координацию взаимодействия с Арендодателем. Оригинал доверенности на представителя и список сотрудников, уполномоченных осуществлять деятельность от имени Арендатора в арендуемом Помещении, Арендатор обязан представить Арендодателю в течение пяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.13. Обеспечивать представителям Арендодателя свободный доступ в Помещение для осмотра с целью проверки соблюдения условий настоящего Договора;

3.14. Режим использования арендованного помещения (расписание, время) устанавливается Арендатором самостоятельно. В случае нахождения в помещениях после 22.00 до 7.00 Арендодатель обеспечивает охрану помещений и прилегающих мест общего пользования самостоятельно.

3.15. В случае возникновения аварийной или иной экстренной ситуации в Помещении (несанкционированное проникновение, взлом, авария и т.д.) в любое время суток по вызову (в том числе вызов по телефону) Арендодателя либо уполномоченных ими лиц обеспечить явку своего представителя;

3.16. Незамедлительно информировать Арендодателя об имеющихся повреждениях и/или неисправностях в инженерных сетях, коммуникациях, санитарно-техническом и ином оборудовании, размещенных в Помещении;

3.18. Уведомлять Арендодателя об изменениях места нахождения, банковских реквизитов, наименования и иных аналогичных сведений (в течение пяти календарных дней с момента соответствующего изменения);

3.19. Не реже 1 (одного) раза в квартал производить сверку взаимных расчетов, путем подписания акта-сверки в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после окончания расчетного периода (месяц, квартал).

3.20. Освободить Помещение и вернуть его Арендодателю путем подписания акта приема-передачи в течение трех календарных дней с момента окончания срока действия настоящего Договора либо с момента его прекращения по иным основаниям.

3.21. Организовать защиту собственного персонала от чрезвычайных ситуаций в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.22. Обеспечить складирование (хранение) находящегося в Помещении оборудования, сырья, материалов, товаров и иного имущества на отдалении не менее 10 (десяти) сантиметров от пола на специальных поддонах, а также на расстоянии не менее 30 (тридцати сантиметров) от внутренних поверхностей стен арендуемого Помещения

Кроме того, находящееся в Помещении оборудование, сырье, материалы, товары и иное имущество не может быть расположено непосредственно под трубами и иными инженерными коммуникациями, внутри которых находится или может находиться какая-либо жидкость.

3.23. В период проведения Арендатором в Помещении ремонтных, строительных (подготовительных) работ, уборка и вывоз мусора осуществляется силами и за счет Арендатора. При этом, складирование мусора должно осуществляться в строго отведенных местах, согласованных с Арендодателем, а вывоз мусора должен быть произведен в течение 1 суток.

3.24. Настоящий договор аренды подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стороны обязуются предпринять все необходимые действия для осуществления государственной регистрации.

3.25. Арендатор обязуется возместить Арендодателю стоимость изготовления, доставки и монтажа перегородок с дверями (2 шт.), которые устанавливаются в коридор помещения. Ориентировочная стоимость общая – 120 000 руб. Окончательная стоимость определяется на основании счетов, актов выполненных работ изготовителя и подрядчика, увеличение стоимости возможно не более чем на 10% от ориентировочной стоимости. Возмещение производится в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты поступления уведомления Арендодателя о размере затрат.

4. Обязанности Арендодателя

В соответствии с настоящим Договором Арендодатель обязан:

4.1. Передать Арендатору Помещение в аренду по Акту приема-передачи в срок не позднее 25 августа 2025г.

4.2. За свой счет осуществлять капитальный ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций Здания и мест общего пользования, содержать Здание в исправном и надлежащем санитарном состоянии.

4.3. В течение Срока аренды обеспечивать предоставление Арендатору коммунальных и эксплуатационных услуг для нормального использования Помещения, в том числе:

4.3.1. снабжение электроэнергией: бесперебойное мощностью не менее 45 кВт (либо обеспечить наличие и/или заключение соответствующего договора электроснабжения), за исключением периодов проведения технического обслуживания, введения ограничения потребления мощности при возникновении дефицита мощности в электрических сетях или по какой-то другой причине, не зависящей от Арендодателя, либо за исключением периода времени, когда сети отключены в результате аварийной и/или чрезвычайной ситуации или необходимого капитального ремонта, проводимого Арендодателем;

4.3.2. сезонное отопление;

4.3.3. обеспечение охраны внешнего периметра Здания в нерабочее время от несанкционированного проникновения (в т.ч. целостность дверей, замков).

4.4. Обеспечивать Арендатору возможность беспрепятственной разгрузки-погрузки товаров, предназначенных для обеспечения деятельности Арендатора, осуществляемого в арендуемом Помещении, в согласованное Арендодателем время.

4.5. Обеспечивать возможность беспрепятственного доступа Арендатора к Помещениям.

4.6. Предоставлять Арендатору по его письменному запросу имеющиеся у Арендодателя документы, необходимые для получения лицензий или иных разрешений для ведения коммерческой деятельности в Помещении.

4.7. Предоставить Арендатору перечень возможных рекламных мест с указанием условий для размещения рекламных материалов Арендатора на территории объекта или оказать Арендатору содействие в получении соответствующего разрешения для размещения на фасаде (или иной конструктивной части здания) вывески Арендатора.

5. Права Арендатора

В соответствии с настоящим Договором Арендатор имеет следующие права:

5.1. Пользоваться Помещением на условиях настоящего договора.

5.2. Требовать возмещения убытков в полном объеме, понесенных по вине Арендодателя вследствие нарушения им условий настоящего договора.

5.3. В течение Срока Аренды использовать, совместно с Арендодателем, иными арендаторами, Арендаторами и посетителями Здания, места общего пользования (лестницы, вестибюли, коридоры, туалеты, стояки, вертикальные проходы и т.п.)

5.4. В течение всего срока аренды при размещении и распространении рекламной и иной информации, использовать наименование Арендодателя, а также адрес места нахождения Здания, указанный в настоящем Договоре.

5.5. Потребовать уменьшения размера арендной платы, в случае если в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим договором, или состояние Помещения существенно ухудшились.

5.6. В случае неисполнения Арендодателем обязательств по производству капитального ремонта, Арендатор имеет право произвести его с письменного согласия Арендодателя;

5.7. Арендатор не имеет права:

5.7.1. Сдавать Помещение в субаренду (поднаем), перенаем без письменного согласования с Арендодателем;

5.7.2. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, без письменного согласования с Арендодателем;

5.7.3. Предоставлять Помещение в безвозмездное пользование третьим лицам, передавать права владения и пользования Помещением в залог, вносить права владения и пользования Помещением в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ либо в качестве паевого взноса в производственный кооператив;

5.7.4. Устанавливать, подключать и использовать электрические приборы и оборудование (эл. чайники, СВЧ печи, обогреватели и т.п.) мощностью, превышающей технологические возможности внутренней электрической сети, а также дополнительные секции приборов отопления, регулирующую, запорную и водозаборную арматуру;

5.7.5. Проводить в Помещении пожароопасные работы, без письменного согласования с Арендодателем;

5.7.6. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению;

5.7.7. Арендатор не имеет права на возмещение стоимости произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений арендованного Помещения.

5.8. Арендатор имеет право использовать адрес местоположения арендуемого недвижимого помещения в качестве юридического адреса Арендатора.

6. Права Арендодателя

В соответствии с настоящим Договором Арендодатель имеет следующие права:

6.1. Входить в Помещение Арендатора, для проверки соблюдения Арендатором условий настоящего договора, проведения технических проверок либо необходимого ремонта, а также без какого-либо предварительного уведомления Арендатора – в случае чрезвычайных обстоятельств (например, пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем либо совершение уголовно наказуемых деяний) с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

6.2. В течение всего срока аренды, без какой-либо оплаты, использовать символы, элементы графического дизайна, фирменного наименования, знаки и эмблемы, принадлежащие Арендатору, в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя.

6.3. По истечении Срока аренды или при досрочном расторжении Договора удалить отдельные улучшения Помещения и вывезти оборудование, товары и иное имущество Арендатора полностью или частично таким способом, который Арендодатель сочтет нужным, и складировать такие отдельные улучшения, оборудование и товары без какой-либо ответственности перед Арендатором за их утрату, порчу, или повреждение, в случае, если Арендатор в установленный п. 3.20 настоящего договора срок не освободит Помещение и не вывезет отдельные улучшения, торговое оборудование и товары из Помещения; при этом Арендатор несет все расходы, связанные с таким удалением, вывозом и хранением.

6.4. Требовать досрочного расторжения договора или в одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случаях, предусмотренных условиями настоящего договора.

6.5. В случае нарушения срока внесения арендной платы более чем на 2 дня – без какой-либо ответственности за причиненные Арендатору убытки, приостанавливать обеспечение Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами, в том числе электроснабжением, а также ограничивать доступ Арендатора в Помещение.

6.6. Потребовать досрочного внесения арендной платы за три календарных месяца, в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (просрочка внесения арендной платы более чем на пятнадцать дней);

6.7. Потребовать внесения арендной платы в размере, установленном в настоящем договоре, за все время фактической аренды, в случае несвоевременного возврата Арендатором Помещения. Датой окончания аренды будет являться дата подписания акта передачи помещения от Арендатора Арендодателю.

6.8. Взыскивать пени и штрафы, начисленные в соответствии с условиями настоящего договора.

7. Размер, порядок и сроки внесения арендной платы

7.1. Арендная плата состоит из базовой части и переменной части.

Размер базовой части арендной платы составляет в месяц **280 500 (Двести восемьдесят тысяч пятьсот) рублей**, в том числе НДС 5%, из расчета 1 100 (одна тысяча сто) рублей в месяц, за один квадратный метр помещений, указанных в п. 2.1 настоящего договора.

Базовая часть арендной платы начисляется с даты подписания акта приема-передачи помещения.

Базовая часть арендной платы включает в себя стоимость эксплуатационных и коммунальных услуг, предоставляемых Арендатору в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора, за исключением стоимости электрической энергии, водоснабжения/водоотведения, теплоэнергии (отопление) и уборки.

Размер переменной части арендной платы определяется в порядке, установленном п. 7.4. настоящего договора.

7.2. Базовая часть арендной платы вносится Арендатором на условии предоплаты ежемесячно не позднее 5 (пятого) рабочего дня текущего месяца.

7.3. Арендодатель имеет право зачесть авансовые платежи (полностью или в части) в счет причитающихся с Арендатора сумм пени и штрафов, предусмотренных настоящим договором. Авансовый платеж подлежит восполнению Арендатором до установленного размера суммы предварительной оплаты за 1 (Один) месяц аренды – в соответствии с п. 7.2. настоящего договора. Недостающая сумма должна быть перечислена в течение 5 (пяти) календарных дней с момента направления уведомления Арендодателем.

7.4. Переменная часть арендной платы включает в себя расходы Арендодателя по обеспечению пользования Арендатором коммунальными услугами (снабжение электроэнергией арендуемых помещений и мест общего пользования, водоснабжения/водоотведения и теплоэнергии-отопление, электроснабжение вентиляции, содержание пожарной сигнализации). Переменная часть арендной платы определяется исходя из стоимости фактически потребленных в соответствии с показаниями приборов учета коммунальных услуг в арендуемых Помещениях по тарифам ресурсоснабжающих организаций, а также стоимости услуг по передаче согласно утвержденным в установленном порядке тарифам. В случае изменения тарифов ресурсоснабжающих организаций, а также тарифов на передачу, размер переменной части арендной платы подлежит увеличению на сумму изменения тарифов. При этом, соответствующие изменения считаются внесенными в настоящий Договор с момента введения новых тарифов.

Переменная часть арендной платы уплачивается Арендатором в срок не позднее 10-ти дней с момента их выставления.

7.5. Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Арендодателем, либо иным способом по согласованию сторон.

7.6. Моментом уплаты любых платежей по настоящему Договору считается момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

7.7. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, но не более одного раза в год, но не более чем на 10%. Заключение дополнительного соглашения в данном случае так же не обязательно.

В случае изменения размера арендной платы в порядке, установленном настоящим пунктом, Арендодатель обязан направить Арендатору уведомление об одностороннем изменении размера арендной платы. Уведомление должно быть направлено Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре, либо вручено под расписку представителю Арендатора. Указанное уведомление должно быть направлено либо вручено не менее чем за тридцать календарных дней до изменения размера арендной платы.

Предварительная оплата Арендатором арендной платы (в том числе в соответствии с условиями настоящего договора), не освобождает его от обязанности доплатить разницу в размере арендной платы, образовавшуюся в результате ее увеличения.

7.8. В случае изменения площади помещения (его уменьшения) при государственной регистрации договора, согласно нового технического паспорта помещения, базовая часть арендной платы за 1 (один) кв.м. помещения изменяется с учетом изменения площади, без изменения размера (общей суммы) базовой части ежемесячного арендного платежа.

7.9. В течении 5-ти (пяти) рабочих дней с даты получения счета-фактуры и акта выполненных работ, Арендатор направляет подписанные документы (счета-фактуры, акты выполненных работ) Арендодателю. Факт не получения Арендатором счетов, счет-фактур и т.д. не является основанием для не внесения очередного платежа арендной платы. Срок уплаты арендной платы установлен п. 7.2. данного Договора аренды, и не ставится в зависимость от получения счетов либо счет-фактур.

7.10. В обеспечение исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность возмещения ущерба, нанесенного Арендатором, Арендатор перечисляет на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ **обеспечительный платеж в сумме равной двухмесячной арендной платы**, (далее – обеспечительный платеж). Обеспечительный платеж подлежит перечислению Арендатором на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ в течение 5 (пяти) банковских дней с момента заключения настоящего Договора. В случае увеличения размера арендной платы в течение срока действия настоящего Договора, сумма обеспечительного платежа также подлежит увеличению, в связи с чем Арендатор обязан перечислить возникшую разницу в течение 5 (пяти) банковских дней с даты уведомления АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

7.11. Стороны договорились, что термин «обеспечительный платеж» по смыслу настоящего Договора означает способ обеспечения исполнения обязательств, предусмотренный статьей 329 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.12. На сумму обеспечительного платежа не подлежат начислению проценты за время нахождения денежных средств у АРЕНДОДАТЕЛЯ, Арендатор не имеет права на получение процентов по обеспечительному платежу.

7.13. Стороны согласовали, что в случае нарушения Арендатором срока оплаты по настоящему Договору, а также при возникновении обязанности Арендатора по возмещению причиненного вреда АРЕНДОДАТЕЛЮ АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе (но не обязан) удержать из обеспечительного платежа сумму, равную невнесённой части платежа либо сумму возмещения причиненного вреда. После такого удержания АРЕНДОДАТЕЛЬ в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет Арендатору письменное уведомление с указанием основания удержания, размера удержания и даты произведенного удержания. В каждом случае такого удержания Арендатор обязан восстановить сумму обеспечительного платежа до установленного настоящим договором размера в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от АРЕНДОДАТЕЛЯ соответствующего уведомления.

7.14. При истечении срока действия настоящего Договора или в случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора, но не ранее 6 месяцев с момента подписания настоящего договора АРЕНДОДАТЕЛЬ возвращает Арендатору сумму обеспечительного платежа за вычетом сумм, правомерно удержанных АРЕНДОДАТЕЛЕМ в соответствии с условиями настоящего договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от АРЕНДАТОРА письменного требования с указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств если АРЕНДОДАТЕЛЕМ не принято иное решение согласно п. 4.15. настоящего Договора. Возврат всей суммы обеспечительного платежа или его оставшейся части производится при условии отсутствия задолженности Арендатора перед АРЕНДОДАТЕЛЕМ, в том числе по внесению основных платежей, по выплате неустоек (пени, штрафов), по возмещению вреда, причиненного АРЕНДОДАТЕЛЮ, по выплате иных платежей, предусмотренных или вытекающих из исполнения настоящего Договора.

7.15. При надлежащем исполнении Арендатором обязанностей по настоящему Договору Обеспечительный платеж может, по усмотрению АРЕНДОДАТЕЛЯ, засчитываться как внесенная арендная плата за последний период аренды, соответствующий размеру Обеспечительного платежа.

8.Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение/ненадлежащее исполнение явились прямым следствием чрезвычайных и неотвратимых обстоятельств, находящихся вне разумного контроля сторон (обстоятельства непреодолимой силы).

8.2. Сторона, не выполняющая Договор по причине обстоятельств непреодолимой силы, обязана при первой же технической возможности и не позднее одного дня с момента наступления таких обстоятельств, уведомить другую Сторону в письменном виде о наступлении и прекращении указанных обстоятельств, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основание для освобождения от ответственности. При этом Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана доказать действие этих обстоятельств.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего Договора может быть частично или полностью приостановлено на время действия указанных обстоятельств. В случае, если такие обстоятельства длятся более 60 (шестидесяти) календарных дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор посредством письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

9.Ответственность сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные другой Стороне убытки (реальный ущерб и упущенную выгоду).

Арендодатель не несет ответственности за убытки Арендатора, возникшие в результате нарушения Арендатором условий хранения имущества, предусмотренных настоящим договором (п.3.19), при условии, что в случае соблюдения условий хранения, данные убытки не были бы причинены или были бы причинены в меньшем размере.

9.2. В случае нарушения одной из Сторон договора сроков осуществления каких-либо платежей по настоящему Договору, виновная Сторона уплачивает другой Стороне пени в размере 0,1 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

9.3. Оплата пени не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

9.4. Арендатор несет полную имущественную ответственность за любой ущерб, причиненный Арендатором Помещению, Зданию, иному имуществу Арендодателя, а равно жизни, здоровью или имуществу третьих лиц.

9.5. За отказ в предоставлении доступа в Помещение представителям Арендодателя, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 5000 (пять тысяч) рублей (при этом убытки могут быть взысканы в полном объеме сверх штрафа).

9.6. За изменение назначения Помещения без письменного согласования с Арендодателем, Арендатор

выплачивает Арендодателю штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей (при этом убытки могут быть взысканы в полном объеме сверх неустойки), а также приводит Помещение в первоначальное состояние.

9.9. За сдачу помещения в субаренду (поднаем), перенаем без письменного согласования с Арендодателем Арендатор выплачивает штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

9.10. За проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции, модернизации, изменению внешнего вида либо иному градостроительному изменению Помещения, без письменного согласования с Арендодателем, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей (при этом убытки могут быть взысканы в полном объеме сверх штрафа), а также по требованию Арендодателя приводит Помещение в первоначальное состояние.

9.11. За несанкционированное увеличение площади, предусмотренной п 1.2. договора аренды Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

9.12. За ненадлежащую эксплуатацию инженерных сетей, коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, размещенного в Помещении (в том числе все находящееся в нем инженерное оборудование и коммуникации, включая электрические, тепловые, водопроводные и канализационные сети), а также несоблюдение санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарных и иных нормативов и правил Арендатор выплачивает штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей (при этом убытки могут быть взысканы в полном объеме сверх штрафа).

10. Порядок и условия расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор может быть изменен в любое время по соглашению Сторон.

10.2. Если иное не предусмотрено настоящим пунктом, прекращение действия настоящего Договора возможно в следующих случаях:

10.2.1. по истечении срока аренды;

10.2.2. в любое время в течение срока аренды по соглашению сторон;

10.2.3. по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

10.2.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

- при систематическом (два и более раз) нарушении Арендатором условий, предусмотренных в пунктах 3.2.-3.17. настоящего Договора;

- при принятии Арендодателем решения о проведении реконструкции здания или сдаваемого в аренду помещения;

- при проведении Арендодателем реконцепции (изменение функциональных зон, изменение видов реализуемой продукции или оказываемых услуг на территории здания или его отдельных частей и т.д.).

- в случае нарушения порядка согласования проведения ремонтных (подготовительных) работ согласно п. 3.8. настоящего договора, порядка согласования размещения, переоборудования, расстановки оборудования, находящегося в арендуемом Помещении, а так же порядка согласования размещения рекламы и информационных вывесок, а так же оформления витрин в Помещении согласно п. 3.5, 3.7. настоящего договора (в том числе не представление, проекта, соглашения, визуализации, не утверждения результатов работ, на предмет их соответствия утвержденным проектам, в установленные сроки и т.д.). В указанном случае договор считается расторгнутым в одностороннем порядке со дня получения соответствующего уведомления Арендатором.

- в случае сдачи помещения Арендатором в субаренду (поднаем), перенаем без письменного согласования с Арендодателем.

- в иных случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ, настоящим договором или приложениями к нему.

10.2.5. Арендатор вправе, предупредив письменно Арендодателя не позднее чем за 1 (Один) месяц, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора без объяснения причин.

11. Прочие положения

11.1. Настоящим Арендатор дает свое согласие на передачу Арендодателем прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в любое время в течение всего срока аренды.

11.2. Подписанием настоящего Договора, Арендатор признает и соглашается с тем, что одним из основных приоритетов его деятельности в здании является развитие и защита его деловой репутации.

11.3. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает, что он осведомлен о всех условиях функционирования здания, в том числе о режиме его работы, о единых требованиях к уровню обслуживания посетителей и т.д.

11.4. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении настоящего Договора, а также полученной ими друг от друга информации, а также знаний, опыта и других сведений о другой Стороне, не открывать и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору. Убытки, причиненные Стороне несоблюдением требований настоящего пункта, подлежат полному возмещению виновной Стороной.

11.5. Стороны незамедлительно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах и реквизитах банковских счетов. Исполнение обязательств Сторон по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменениях считается надлежащим исполнением. Для оперативного решения вопросов, возникающих при исполнении обязанностей по настоящему Договору, стороны обмениваются копиями необходимых документов посредством факсимильной связи либо по электронной почте, при этом данные документы являются неотъемлемой частью настоящего Договора, если подписаны уполномоченными представителями сторон, скреплены печатью и имеют все необходимые реквизиты в соответствии требованиями, обычно предъявляемыми к данному виду документов либо установленными нормативными правовыми актами. Копии, направленные посредством факсимильной связи либо по электронной почте, в обязательном порядке подтверждаются оригиналами соответствующих документов, которые в трехдневный срок должны быть направлены оформившей их Стороной другой Стороне.

11.6. Все административные вопросы (такие как вывоз оборудования, согласование режима работы, установка оборудования и прочее) в течение срока действия договора, Арендатор согласовывает Арендодателем.

11.7. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, Стороны регулируют путем переговоров. Неурегулированные споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

11.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

11.9. Окончание срока действия настоящего договора, а также окончание срока аренды не влечет прекращения обязательств сторон, возникших по договору до окончания его действия.

12. Адреса, банковские и иные реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ИП Газизова Ольга Владимировна
ИНН 027608976024, ОГРНИП 310028021500254
Регистрация: 453020, РБ, С.Кармаскалы,
ул. Советская, д. 60
почтовый: 450591, РБ, с.Чесноковка,
ул. Рябиновая, д. 2, кв. 4
р/с 40802810100130000620
в филиал ПАО "Банк УРАЛСИБ" в г.Уфа
к/с 30101810600000000770 БИК 048073770
bhis@mail.ru
89177597475

АРЕНДАТОР:

АНО ДПО "АКАДЕМИЯ ЦИФРА"
ИНН 3912015793 КПП 391201001
ОГРН 1203900010929
Юридический адрес 236029, Калининградская
область, г.о. Город Калининград, г Калининград,
ул. Горького, дом 69, этаж 3, помещение 8
Р/с 40703810820710000033
Банк КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8626
ПАО СБЕРБАНК
К/с 30101810100000000634 БИК 042748634
digit.continent@cifra.digital
+79110724747

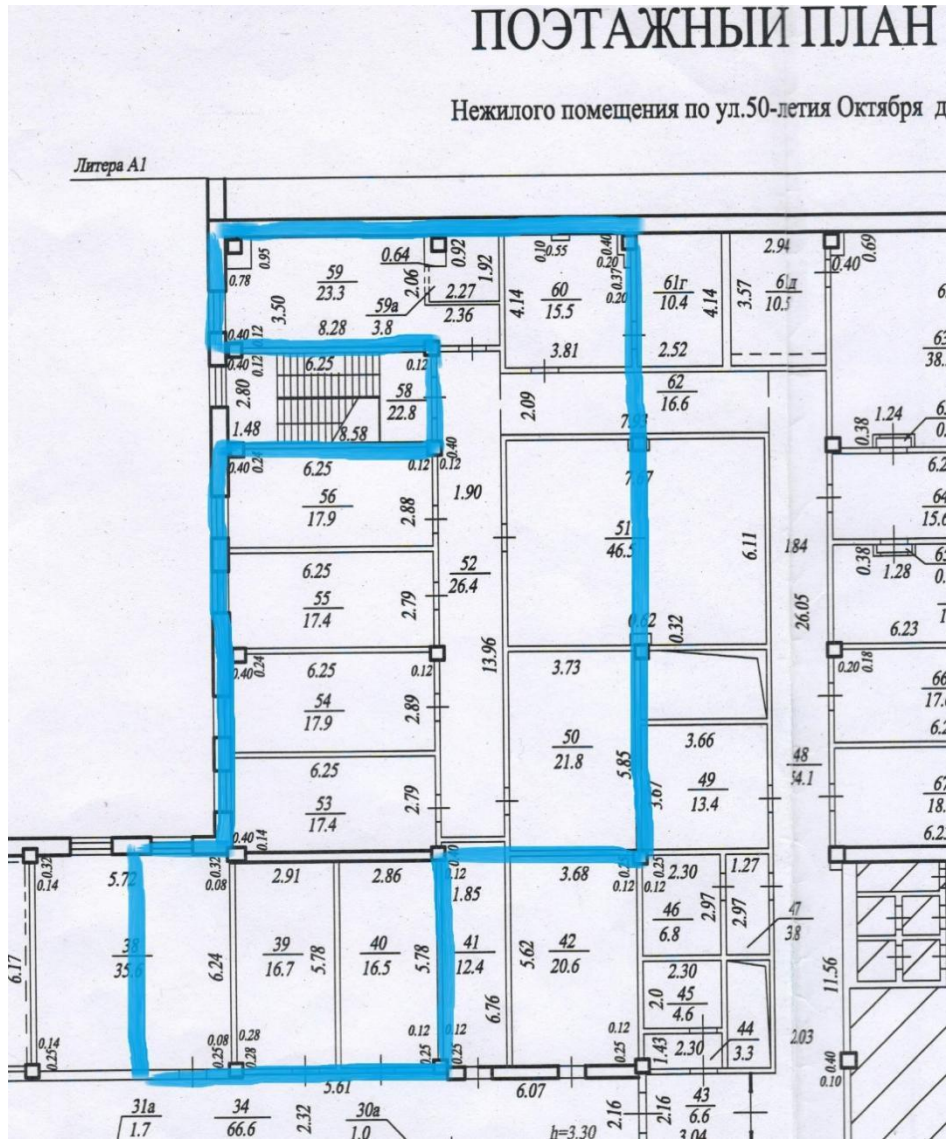
_____ О.В. Газизова

Директор _____ А.А. Цивковский

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения № 1/25 от «10» июля 2025 г.

ПЛАН
Нежилого помещения, передаваемого в аренду



| | |
|---|---|
| АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____/О.В. Газизова | АРЕНДАТОР: Директор _____ А.А. Цивковский |
|---|---|

Акт приема-передачи нежилого помещения

г. Уфа

«_____» _____ 2025 г.

Индивидуальный предприниматель Газизова Ольга Владимировна, ИНН 027608976024, ОГРНИП 310028021500254, действующая на основании Свидетельства, именуемая далее по тексту «Арендодатель», с одной стороны, и

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "АКАДЕМИЯ ЦИФРА", ИНН 391201579, в лице директора Цивковского Артёма Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял Помещение:

Адрес: РФ, Республика Башкортостан, город Уфа, 50-летия Октября, 15 (литера А, 2-ой этаж):
Назначение по техническому паспорту: кабинет
-№ 59, 59а, 60, 56, 55, 54, 53,50, часть 51, 40, 39, часть 38, 52, часть 62
Общая площадь 255 кв.м.;
Выделенная электрическая мощность – 45 кВт;
Отделка всех помещений: чистовая

2. Арендатор, осмотрев указанное помещение, принял его в следующем состоянии:

- Стены: хорошее
- Потолок: тип «Армстронг» хорошее состояние
- Пол: хорошее

Инженерные системы в помещении:

- Система контроля доступа;
- Система подпора воздуха и вентиляции;
- Система пожарной сигнализации;

3. Общее техническое состояние Здания и принимаемого Арендатором нежилого помещения является хорошим и не создает препятствий Арендатору для осуществления им своей деятельности в соответствии с назначением.

4. Показания приборов учета:

- Электроэнергия: каб. _____ № _____ каб. _____ № _____
каб. _____ № _____ каб. _____ № _____
каб. _____ № _____ каб. _____ № _____
каб. _____ № _____ каб. _____ № _____

5. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах: 1 экз. – Арендодателю, 1 экз. – Арендатору.

от Арендодателя:

от Арендатора:

/ О.В. Газизова

Директор

А.А. Цивковский

| | | | |
|--|---|---|--|
|  Документ подписан и передан через 1С-ЭДО | | | |
| Отправитель | Организация, подписант АНО ДПО "АКАДЕМИЯ ЦИФРА" ЦИВКОВСКИЙ АРТЁМ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ДИРЕКТОР | Сертификат 02 34 1E D5 00 C7 B2 5E 80 47 55 CA 69 EA 08 36 43 действителен с 22.04.2025 12:45 по 22.07.2026 12:55 | Дата подписания 23.07.2025 Подпись верна |
| Получатель | ГАЗИЗОВА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА ГАЗИЗОВА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА | 02 98 DA 62 00 88 B1 6A A7 4A C2 98 B9 52 26 01 FF действителен с 07.06.2024 05:49 по 07.09.2025 05:59 | 23.07.2025 Подпись верна |
| Идентификатор документа: Dogovor_arendy_Tsifra-Ufa_Versiya_5_(1) | | | |