

Государственное автономное учреждение Калужской области «Технопарк «Обнинск», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о. директора Лукьяненко Светланы Сергеевны, действующего на основании Приказа министерства экономического развития Калужской области от 26.03.2020 № 155 и Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пуск», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Михнова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», по результатам аукциона в электронной форме (Протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 22000020870000000027 от 28.06.2023 г. № 8/23) заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) следующие нежилые помещения, оборудованные офисной мебелью и техникой (далее – имущество, объект аренды, помещение и имущество), расположенные по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Университетская, д. 2

№ п/п	Этаж	Помещение №	Площадь (кв.м)	Целевое назначение
1	четвертый	419	32,4	Офис

1.2. Арендодатель передает Арендатору в аренду на условиях настоящего договора имущество и оборудование согласно Перечню имущества и оборудования, содержащим состав и характеристики передаваемого имущества и оборудования, который является неотъемлемой частью настоящего Договора, - Приложение № 1.

1.3. Сведения о передаваемом в аренду Имуществе, изложенные в настоящем Договоре, являются достаточными для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора.

1.4. Имущество считается переданным после подписания Акта приема-передачи по форме Приложения № 2 к настоящему Договору (далее – Акт). Право владения и пользования Имуществом, являющимся предметом настоящего Договора, возникает у Арендатора со дня подписания акта приема-передачи Имущества.

1.5. В случае неподписания акта приема-передачи Имущества, уклонения от подписания Акта в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора Договор считается не заключенным.

1.6. Здание, в котором находится передаваемое во временное владение и пользование Имущество, принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления (Приказ Министерства экономического развития и промышленности Калужской области от 14 апреля 2023 г. № 654-п «О закреплении государственного имущества Калужской области на праве оперативного управления за государственным автономным учреждением Калужской области «Технопарк «Обнинск»).

1.7. На момент заключения настоящего Договора объект не продан, не является предметом залога, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

1.8. К моменту подписания Договора Арендатор произвел осмотр принимаемого в пользование Имущества и ознакомлен со всеми его характеристиками и составом, в том числе недостатками, уведомлен о необходимости соблюдения требований к сохранению, содержанию и использованию Имущества и претензий по состоянию Имущества к Арендодателю не имеет.

1.9. Имущество передается в аренду **на срок 364 дня, до «07» июля 2024 г. включительно.**

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации и действует до истечения срока, установленного п. 1.9 настоящего Договора.

2.2. Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора в части начисления арендной платы, применяются с даты подписания акта приема-передачи Имущества.

2.3. Арендатор имеет преимущественное право на перезаключение договора, если в течение срока действия настоящего договора Арендатором не было допущено нарушений в части выполнения условий настоящего договора.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. осуществлять контроль за исполнением Договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ к объекту аренды с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства;

3.1.2. досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Договором;

3.1.3. устанавливать сроки проведения текущего и капитального ремонта Объекта аренды.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. использовать Имущество на условиях, установленных настоящим Договором;

3.2.2. досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. В течение 1 (одного) рабочего дня с даты заключения настоящего Договора передать во временное владение и пользование имущество по акту приема-передачи (согласованная сторонами форма Акта приема – передачи в соответствии с приложением № 2 к Договору).

4.1.2. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Обеспечить содержание и охрану здания, расположенного по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Университетская, д. 2, обслуживание коммунальных систем и коммуникаций здания, уборку помещений, уборку прилегающей к зданию территории.

4.1.4. Не позже 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором, принять от Арендатора Имущество по Акту возврата имущества (согласованная сторонами форма Акта возврата имущества в соответствии с Приложением № 3 к Договору), который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 2 (двух) экземплярах и должен содержать сведения о состоянии помещений, мебели и оборудования на момент их возврата.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. После заключения настоящего Договора в однодневный срок принять от Арендодателя Имущество по акту приема-передачи, который содержит сведения о составе и техническом состоянии помещений на момент их передачи.

На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Имущества в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения Имущества.

В случае не подписания акта приема-передачи имущества в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора Договор считается не заключенным, а Арендатор уклонившимся от заключения Договора.

4.2.2. Использовать объект исключительно по назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

4.2.2.1. Арендатор должен строго соблюдать режим своей работы в пределах режима работы здания бизнес – инкубатора, в котором расположено арендуемое помещение.

Режим работы здания бизнес – инкубатора:

С понедельника по пятницу - с 8 ч.00 мин. до 21 ч.00 мин.

Доступ в арендуемое помещение в нерабочее время здания бизнес – инкубатора предварительно письменно согласовывается путем направления обращения на имя руководителя Арендодателя. В обращении указываются планируемые дата, время и цель обеспечения доступа в нерабочее время.

Обеспечение доступа в арендуемое помещение **в выходные (суббота, воскресенье) и праздничные дни** также осуществляется на основании предварительного письменного согласования с Арендодателем.

Круглосуточный, неограниченный доступ в арендуемые помещения не предусмотрен.

4.2.3. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором или законодательством Российской Федерации, производить в случае необходимости за свой счёт текущий ремонт арендуемого Помещения и Имущества, а так же нести необходимые расходы на содержание арендуемого помещения и Имущества.

4.2.4. Содержать арендуемое Имущество в соответствии с правилами технической эксплуатации, санитарными и противопожарными нормами, обеспечить меры безопасности (в том числе за счет установки необходимых технических средств), содержать в чистоте и порядке прилегающую территорию, осуществлять установленные действующим законодательством Российской Федерации мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

4.2.5. В срок не позднее 1 (одного) рабочего дня извещать Арендодателя о ставшем известным ему повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем или могущем нанести ущерб Имуществу, и безотлагательно принимать меры для предотвращения его дальнейшего разрушения или повреждения, а также к устранению нанесенного Имуществу ущерба.

4.2.6. В случае острой необходимости, внутреннее оформление и дизайн Имущества предварительно в письменном виде согласовывать с Арендодателем в обязательном порядке.

4.2.7. Не производить никаких перепланировок, переустройства и переоборудования, в т.ч. расположенных в них сетей и коммуникаций, без предварительного письменного согласования Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок, перекрытий, переделок, искажающих первоначальный вид помещения и Имущества, эти изменения должны быть устранены Арендатором, а помещение и Имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

4.2.8. Не производить неотделимых улучшений Имущества без предварительного письменного согласования Арендодателя.

В случае повреждения Имущества вследствие монтажа встраиваемой техники/мебели, стоимость неотделимых улучшений Имущества, перепланировок, переустройства, последствий монтажа встраиваемой техники/мебели и т.д., произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

4.2.9. Обеспечивать соблюдение своими работниками, клиентами Арендатора, при нахождении на Объекте, в здании, помещениях, на территории Арендодателя норм и правил пожарной, технической безопасности, в том числе требований законодательства об охране труда, санитарно-эпидемиологического, экологического, миграционного законодательства Российской Федерации.

4.2.10. Выполнять требования, предписания, регламенты в отношении Имущества, направляемые Арендодателем Арендатору.

4.2.11. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания, в местах общего пользования и в арендуемых помещениях. Размещение рекламы возможно на основании отдельно заключенного договора с правообладателем здания, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации о рекламе

4.2.12. Предоставить Арендодателю список лиц, имеющих право допуска в занимаемое помещение с указанием должности, адресов местожительства и телефонов, с приложением от каждого работника согласия на обработку персональных данных. Об изменениях в списках незамедлительно информировать Арендодателя.

4.2.13. Обеспечивать соблюдение своими работниками, клиентами пропускного режима в здании (на территории), а также соблюдать дисциплину и порядок в здании, не создавая препятствий и не мешая работе других арендаторов, клиентов и иных посетителей, в том числе не допускать загазованности, электронного, магнитного, радиационного и иных видов излучений, необычных вибраций, шума и иных подобных явлений.

4.2.14. Арендатор, его работники должны соблюдать этику делового общения, приветствовать друг друга, вежливо и уважительно обращаться друг к другу, к иным работникам (резидентам, другим арендаторам, сотрудникам управляющей и сервисных организаций), находящимся в здании бизнес – инкубатора.

4.2.15. В арендуемом помещении запрещается:

1) курение, в т.ч. внутри здания бизнес – инкубатора, на его этажах, а также в местах общего пользования;

2) приносить в арендуемое помещение спиртные/алкогольные напитки;

3) хранение спиртных/алкогольных напитков в арендуемых помещениях.

4) распитие спиртных напитков в арендуемых помещениях.

5) употребление и хранение средств наркотического и токсического опьянения;

6) хранение пищи/продуктов в кабинетах. Прием пищи осуществлять исключительно в отведенных для этого местах;

7) захламление мусором помещений, слив пищевых отходов в канализационную систему;

8) появление с оружием, легковоспламеняющимися и взрывчатыми веществами;

9) хранение взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух, если отсутствуют специально оборудованные для этого и отвечающие всем необходимым требованиям помещения;

10) появление с крупногабаритным имуществом без разрешения администрации Организации (допускается досмотр ручной клади дежурным охранником). В случае необходимости заноса крупногабаритного оборудования/оборудования необходимо письменно согласовать внос с Арендодателем путем оформления «Акта на внос/вынос»;

11) самовольное подключение к инженерным коммуникациям здания и внесение в них изменений, самовольный перенос инженерных сетей;

12) самовольная установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети;

13) подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- 14) нарушение целостности приборов, фиксирующих учет поставки коммунальных услуг;
- 15) использование теплоносителей в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 16) выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче конструкций строения, помещений, имущества;
- 17) нецензурная брань;
- 18) нарушение порядка в других формах, в том числе в случае проявления некорректного, бестактного, грубого, агрессивного поведения в адрес лиц, указанных в п. 4.2.14.

4.2.16. Осуществлять эксплуатацию Имущества в соответствии с условиями противопожарной безопасности и требованиями действующего законодательства Российской Федерации (в том числе в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"). Ответственность за противопожарную безопасность эксплуатации объекта аренды несет Арендатор.

4.2.17. Обеспечивать доступ специалистов в арендуемые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, а также в случае аварийных ситуаций. При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4.2.18. Обеспечивать Арендодателю (его полномочным представителям), представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный доступ к объекту аренды с целью контроля его использования.

4.2.19. Обеспечить в арендуемых помещениях сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, а также самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем объекта аренды.

4.2.20. Письменно уведомлять Арендодателя об изменении юридического адреса (места жительства или места пребывания - для физических лиц), организационно-правовой формы, наименования (фамилии, имени, отчества - для физических лиц), банковских реквизитов или об изменении иных сведений, в том числе подлежащих внесению в единый государственный реестр юридических лиц или в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты принятия соответствующего решения об изменении сведений.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, Арендатор несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в настоящем Договоре, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются полученными Арендатором, даже если Арендатор не находится по указанному адресу.

4.2.21. Не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня окончания срока аренды, установленного настоящим Договором или при досрочном расторжении, сдать Арендодателю Имущество по акту возврата имущества, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 2 (двух) экземплярах и должен содержать сведения о составе и техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

4.2.22. В случае необходимости досрочного расторжения настоящего Договора обратиться к Арендодателю с соответствующим предложением не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендодателю Имущество по акту возврата имущества в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

Арендная плата должна быть внесена до момента возврата объекта Арендодателю по акту возврата.

4.3. Арендатор не имеет права:

- 4.3.1. Без согласия Арендодателя сдавать объект аренды частично или полностью в субаренду.
- 4.3.2. Передавать имущество в пользование иным юридическим и физическим лицам по любым иным договорам без письменного согласия Арендодателя.
- 4.3.3. Вносить право аренды здания в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц.
- 4.3.4. Передавать объект аренды другому юридическому лицу при реорганизации, осуществляемой путем разделения или выделения.
- 4.3.5. Предоставлять Имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, не передавать Имущество третьим лицам (в субаренду, в безвозмездное пользование, в залог и пр.).

5. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

5.1. До дня подписания Арендодателем и Арендатором акта возврата имущества Арендатор должен:

5.1.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (если таковая имеется) по настоящему Договору, а также расходов, связанных с содержанием Имущества (если таковые имеются).

5.1.2. Освободить Имущество и подготовить его к передаче Арендодателю.

5.2. Акт возврата имущества составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 2 (двух) экземплярах, и должен содержать сведения о составе и техническом состоянии помещений, состоянии мебели и оборудования на момент их передачи.

5.3. Акт возврата имущества после его подписания Арендодателем и Арендатором приобщается к каждому экземпляру соглашения о расторжении (досрочном) настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Размер арендной платы устанавливается на основании отчета об оценке арендной ставки от 26.04.2023 г. № 26/04-2023 и составляет **22 262 (Двадцать две тысячи двести шестьдесят два) руб. 00 коп. в месяц**, НДС не облагается.

Арендодатель в соответствии со статьей 145 Налогового кодекса Российской Федерации использует право на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой налога на добавленную стоимость.

Расходы Арендатора на оплату коммунальных услуг, услуг клининга и услуг по обращению с ТКО включены в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

6.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме подлежит перечислению Арендатором на счет Арендодателя по следующим реквизитам:

Государственное автономное учреждение Калужской области «Технопарк «Обнинск»

(ГАУ КО «Технопарк «Обнинск»)

249040, Калужская обл., г. Обнинск,

ул. Университетская, д. 10

ОГРН: 1064025001127

ИНН/КПП 4025084017/402501001

ОКПО 79885361

ОКТМО 29715000

Министерство финансов Калужской области (ГАУ КО «Технопарк «Обнинск» л/сч № 30744Ю15850)

р/сч 03224643290000003700

Банк: Отделение Калуга Банка России//УФК по Калужской области г. Калуга

БИК 012908002

Сч. № 40102810045370000030

Назначение платежа: КБК 0000000000000000120.П000000, арендная плата по договору, номер, дата заключения, указание на период платежа, либо пени по договору, номер, дата заключения.

КБК 0000000000000000120

ОКТМО 29715000

Обращаем внимание, что в поле «Получатель» обязательно указывается: код бюджетной классификации, назначение платежа, код ОКТМО.

В случае отсутствия в платежных документах назначения платежа, перечисленная сумма зачисляется в счет арендной платы.

Ответственность за правильность заполнения реквизитов в платежных документах несет Арендатор.

В случае если Арендатор неправильно указывает реквизиты в платежных документах и денежные средства не поступают на соответствующий код бюджетной классификации, средства не считаются зачисленными в счет арендных платежей.

Обязанность Арендатора, по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

6.3. Первое внесение арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора, Арендатор производит в течение 5 (пяти) рабочих дней после предоставления Арендодателем счета на оплату.

Расчетным периодом для внесения арендной платы по настоящему Договору является календарный месяц. Размер арендной платы за неполный расчетный период исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца.

Впоследствии арендная плата вносится не позднее 10 числа оплачиваемого месяца.

Обязательства по оплате арендной платы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Имущества и

прекращаются с момента возврата Арендатором Имущества, оформленного соответствующим актом возврата имущества.

6.4. Арендная плата может быть пересмотрена Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год в следующих случаях:

1) в случае изменения рыночной стоимости объекта (в связи с изменением цен, тарифов, коэффициентов инфляции) в соответствии с отчетом об определении рыночной стоимости аренды нежилого помещения, составленный по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проведенной в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;

2) в случае введения в действие нормативных правовых актов, устанавливающих иной порядок определения размера арендной платы.

При изменении в одностороннем порядке размера арендной платы, а также при изменении реквизитов и порядка ее оплаты, Арендодателем в адрес Арендатора направляется соответствующее уведомление.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется Арендодателем Арендатору, является обязательным для Арендатора, приобщается к каждому экземпляру настоящего Договора и является его неотъемлемой частью. Новый размер арендной платы устанавливается и является обязательным для Арендатора с месяца, следующего за месяцем, когда Арендатором получено от Арендодателя соответствующее уведомление.

6.5. Арендная плата не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

6.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора сумма переплаты возвращается Арендатору на основании письменного заявления.

6.7. Расходы Арендатора на содержание и текущий ремонт Имущества не являются основанием для снижения размера арендной платы и возмещению Арендодателем Арендатору не подлежат.

6.8. Общая стоимость настоящего Договора аренды составляет **265 707 (Двести шестьдесят пять тысяч семьсот семь) руб. 74 коп.**, НДС не облагается.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность Арендодателя:

7.1.1. Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.1.2. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендодателя от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.2. Ответственность Арендатора:

7.2.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка и срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает пени в размере 0,05% от месячной суммы арендной платы за каждый день просрочки на лицевой счет Арендодателя, указанный в п. 6.1. настоящего Договора.

7.2.2. За нарушение, невыполнение / несвоевременное выполнение обязательств Арендатором, установленных разделом 4.2 настоящего Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждое из выявленных нарушений. Оплата осуществляется на расчетный счет Арендодателя на основании выставленных Арендодателем счетов.

7.2.3. При первичном нарушении Арендатором п. 4.2.15. раздела 4.2 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) руб. 00 коп.

При повторном нарушении Арендатором п. 4.2.15. раздела 4.2 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере 70 000 (Семьдесят тысяч) руб. 00 коп.

При последующем нарушении Арендатором п. 4.2.15. раздела 4.2 Договора он может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя.

7.3. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.4. В случае ухудшения первоначального состояния переданного в аренду объекта, в том числе состояния мебели и оборудования на момент его возврата Арендатором по акту возврата имущества Арендатор возмещает Арендодателю убытки.

7.5. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору может фиксироваться актом, который составляется при участии уполномоченных представителей Арендатора и Арендодателя. В случае отказа Арендатора от участия в составлении акта, нарушения актируются комиссионно в составе не менее 3-х человек.

7.6. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением настоящего Договора, а также причиненные вследствие порчи мебели и оборудования, подлежат возмещению виновной Стороной.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив об этом Арендатора за 5 (пять) рабочих дней, в следующих случаях:

8.1.1. если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние арендуемого имущества, инженерного оборудования и прилегающей территории, а также имущества в местах общего пользования;

8.1.2. невнесения арендной платы (в том числе частичного) за пользование объектом аренды более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного срока проведения платежа, независимо от ее последующего внесения;

8.1.3. отказа Арендатором более двух раз подряд Арендодателю (его полномочным представителем), представителям органов власти и уполномоченным организациям в беспрепятственном доступе к объекту аренды с целью контроля его использования;

8.1.4. передача Арендатором объекта в субаренду или иное пользование третьим лицам, внесение в качестве вклада в уставный капитал, проведение Арендатором переоборудования или перепланировки объекта аренды без предварительного письменного согласования Арендодателя, а также в других случаях грубого нарушения обязательств по настоящему Договору;

8.1.5. Арендатор не выполняет предписания технических служб или служб государственного надзора и Арендодателя;

8.1.6. за нарушение Арендатором п.п. 4.2.15 настоящего Договора;

8.1.7. принятия к рассмотрению судом заявления о признании Арендатора банкротом и введения соответствующей процедуры банкротства, принятия решения о начале процедуры ликвидации Арендатора;

8.1.8. в случае прекращения права оперативного управления или изъятия имущества у Арендодателя по решению собственника;

8.1.9. в случае введения ограничительных мер экономического характера в отношении учреждения, приводящих в дальнейшем к невозможности исполнения обязательств по договору Арендодателем.

8.2. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктом 6.4. настоящего Договора, и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктами 8.1. настоящего Договора, допускаются по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

8.3. Арендатор обязуется освободить арендуемый объект в течение 3 (трех) календарных дней с момента прекращения действия настоящего Договора.

Прекращение Договора не освобождает Арендатора от обязательств по погашению задолженности по арендной плате и пени, а также внесению иных установленных настоящим Договором платежей.

8.4. Расторжение Договора оформляется соответствующими соглашениями о расторжении договора аренды недвижимого имущества и актом возврата Имущества, составленными в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.5. Любые споры Сторон по заключению, расторжению, исполнению условий настоящего Договора, не урегулированные путем переговоров, передаются для разрешения в соответствии с правилами подведомственности в суд по месту нахождения Арендодателя.

Если в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для обращения в суд установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора, претензия направляется другой стороне заказным письмом или передается нарочно. Срок рассмотрения претензии устанавливается в течение 10 (десяти) календарных дней с даты ее получения. В случае неполучения ответа на претензию по истечении установленного срока, спор может быть передан на разрешение Арбитражного суда Калужской области.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия.

9.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемыми частями.

10.2. Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором за свой счет с согласия Арендодателя после прекращения настоящего Договора возмещению не подлежит.

10.3. Реорганизация Арендодателя, а также переход права собственности и/или переход/возникновение вещного права на Имущество к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

10.4. Документы по Договору, подписанные и переданные с помощью современных каналов связи, в т.ч. электронной почты, в рамках исполнения обязательств Сторон по Договору, имеют ту же юридическую силу до предоставления оригиналов документов. В случае направления уведомлений с использованием почты уведомления считаются полученными Стороной в день фактического получения, подтвержденного отметкой почты. В случае отправления уведомлений посредством факсимильной связи и электронной почты уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

10.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, один - у Арендатора.

10.7. Изменения и дополнения к договору аренды оформляются дополнительным соглашением к Договору.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Государственное автономное учреждение Калужской области

«Технопарк «Обнинск»

(ГАУ КО «Технопарк «Обнинск»)

249040, Калужская обл., г. Обнинск,

ул. Университетская, д. 10

ОГРН: 1064025001127

ИНН/КПП 4025084017/402501001

ОКПО 79885361

ОКТМО 29715000

Министерство финансов Калужской области (ГАУ КО «Технопарк «Обнинск» л/сч № 30744Ю15850)

р/сч 03224643290000003700

Банк: Отделение Калуга Банка России//УФК по

Калужской области г. Калуга

БИК 012908002

Сч. № 40102810045370000030

И.о. директора

/С.С. Лукьяненко/

М.П.

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью «Пуск»

(ООО «Пуск»)

Юр. адрес: 249039, Калужская область, г. Обнинск,

ул. Университетская, д. 2, оф. 419

ИНН/КПП 4025440258/402501001

ОГРН 1144025002681

р/с 40702810610000161050

АО "ТИНЬКОФФ БАНК" г. Москва

к/с 30101810145250000974

БИК 044525974

т. 7 495 118-39-18

zakaz@i-pusk.ru

Генеральный директор

/С.А. Михнов/

М.П.



АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Обнинск

«10» июля 2023 г.

Государственное автономное учреждение Калужской области «Технопарк «Обнинск», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о. директора Лукьяненко Светланы Сергеевны, действующего на основании Приказа министерства экономического развития Калужской области от 26.03.2020 № 155 и Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пуск», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Михнова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании договора аренды недвижимого имущества, являющегося собственностью Российской Федерации, от «10» июля 2023 г. № 012.0623.13277 Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование Имущество:

нежилое помещение (далее – имущество, объект аренды, помещение)

№ п/п	Этаж	Помещение №	Площадь (кв.м)	Целевое назначение
1	четвертый	419	32,4	Офис

расположенное в здании Бизнес – инкубатора технопарка «Обнинск» по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, ул. Университетская, д. 2.

2. Арендатор произвел осмотр принимаемого в пользование имущества, указанного в п.1 настоящего акта, и ознакомлен со всеми его характеристиками и составом (Приложение № 1 к Договору).

Вывод: состояние помещений, мебели и оборудования отвечает условиям договора. Претензий нет.

3. Арендатор с момента подписания настоящего акта принимает на себя полную ответственность за сохранность имущества, указанного в п.1 настоящего акта, как изложено в настоящем договоре, а также подтверждает получение ключей от помещений.

4. Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации арендуемого недвижимого Имущества.

Передал:
Арендодатель



/ С.С. Лукьяненко

Принял:
Арендатор



/ С.А. Михнов