

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

Este Contrato de Arrendamiento Comercial ("Arrendamiento") se celebra a partir de la Fecha de Arrendamiento que figura en el

Anexo adjunto, entre DIERINGER DEVELOPMENT GROUP, LLC, una sociedad limitada de Ohio la sociedad de responsabilidad limitada ("Arrendador") y el/los inquilino(s) que figuran en el Anexo ("Inquilino").

1. Locales

El arrendador arrienda al arrendatario, y el arrendatario arrienda al arrendador, el espacio descrito en el Anexo. ("Instalaciones") ubicadas en el edificio Davis-Linden, 400 Linden Avenue, Dayton, Ohio.

2. Término

El plazo del arrendamiento comienza en la fecha de inicio y finaliza en la fecha de finalización que figura en el cronograma.

Si se retrasa la entrega de la vivienda, el único recurso del inquilino será la reducción del alquiler hasta que la vivienda esté disponible.

3. Alquiler

Los inquilinos deberán pagar el alquiler mensual que figura en el Anexo a más tardar el primer día de cada mes.

Si el contrato de arrendamiento comienza en un día distinto al primero del mes, el alquiler se prorrateará.

El alquiler se puede pagar en persona, por buzón, por correo a PO Box 284, Covington, OH 45318, a través de Stessa, o por cualquier otro método aprobado por el arrendador.

Si el alquiler no se recibe antes del día 10 del mes, el inquilino deberá pagar un cargo por mora de \$50. El inquilino deberá

También reembolsar al arrendador por cualquier cargo por pago fallido o cargo bancario. El arrendador puede requerir

fondos certificados después de cualquier pago rechazado.

La aceptación de un pago tardío o parcial no exime de los derechos del arrendador. El inquilino no puede retener, compensar o deducir el alquiler por cualquier motivo.

4. Depósito de seguridad

Los inquilinos deberán pagar el depósito de seguridad que figura en el Anexo. El arrendador podrá aplicar el depósito a

alquileres impagos, cargos por mora, daños, limpieza, reparaciones u otros importes adeudados en virtud de este Contrato de Arrendamiento. Si alguno

Una vez utilizada la porción, el arrendatario deberá reponerla cuando se le solicite. Cualquier saldo restante se devolverá en

de conformidad con la ley de Ohio.

Para poder optar a la devolución de cualquier importe de depósito reembolsable, el inquilino deberá entregar al menos treinta (30)

aviso por escrito con días de antelación antes de desalojar y devolver las instalaciones en condiciones sustancialmente iguales.

tal como se recibió, salvo el desgaste normal por el uso.

5. Uso de las instalaciones

El arrendatario deberá utilizar las instalaciones únicamente para el uso indicado en el Anexo o aprobado de otro modo en

escrito del arrendador. El inquilino no deberá usar las instalaciones para ningún propósito ilegal o de ninguna manera que

viola la zonificación, el código de incendios, las normas de construcción u otras leyes aplicables. El arrendador no hace nada

Declaración de que el inmueble es adecuado para el uso previsto por el arrendatario.

6. Leyes y normas

El inquilino deberá cumplir con todas las leyes, reglamentos, órdenes y normas aplicables del edificio Davis-Linden. Normas y reglamentos, modificados periódicamente mediante notificación. Una violación de las normas es una incumplimiento de este Contrato de Arrendamiento.

7. Disfrute tranquilo

Siempre y cuando el Arrendatario no esté en mora, podrá disfrutar tranquilamente del inmueble durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

8. Estado del inmueble

El arrendatario acepta el inmueble en su estado actual, salvo cualquier acuerdo escrito.

a menos que el arrendador disponga lo contrario. El inquilino es responsable de mantener el interior del inmueble en buen estado.

Limpio, seguro y en buen estado, salvo el desgaste normal por el uso.

9. Reparaciones y mantenimiento

El arrendatario deberá mantener el interior del inmueble, incluyendo paredes, pisos, techos, puertas, ventanas, y los accesorios instalados por el inquilino. El propietario deberá mantener el exterior del edificio y las áreas comunes.

El inquilino será responsable del costo de reparar cualquier daño causado por el inquilino o por el inquilino. empleados, contratistas, huéspedes, clientes o invitados.

10. Alteraciones

El inquilino no podrá realizar ninguna alteración, adición o mejora sin el consentimiento previo del arrendador. consentimiento por escrito. Cualquier modificación aprobada se realizará a cargo exclusivo del arrendatario y en cumplimiento de todas las leyes. A menos que el arrendador indique lo contrario por escrito, todos los no removibles

Las mejoras pasan a ser propiedad del arrendador al finalizar el contrato. El inquilino deberá retirar de inmediato cualquier

gravámenes derivados de trabajos realizados por o para el Arrendatario.

11. Servicios públicos y de construcción

A menos que se indique lo contrario en el Anexo, se incluyen los servicios de electricidad, calefacción y recogida de residuos. Si

Si el uso de servicios públicos por parte del inquilino es excesivo, según lo determine razonablemente el arrendador, este podrá cobrarle.

El inquilino deberá abonar el exceso de uso tras haber recibido una notificación por escrito.

Los inquilinos solo podrán usar los contenedores designados para la basura generada en las instalaciones. No se permite tirar basura fuera de las instalaciones.

Se permite el vertido.

12. Seguros

Durante todo el plazo del arrendamiento, el arrendatario deberá mantener un seguro de responsabilidad civil general comercial en el

cantidades enumeradas en el Anexo y nombre del Arrendador y sus afiliados, gerentes, miembros, empleados y agentes como asegurados adicionales. La cobertura será primaria y no contributiva.

Si se le solicita, el inquilino deberá proporcionar un certificado de seguro u otra prueba de cobertura.

El inquilino es el único responsable de asegurar sus bienes personales, equipos, inventario y contenidos ubicados en las instalaciones.

13. Responsabilidad; Indemnización

El arrendador no es responsable de la pérdida o daño a la propiedad personal, equipo, del inquilino, inventario, contenido u operaciones comerciales, excepto en la medida en que sea causado por la intencionalidad del Arrendador mala conducta.

El arrendatario deberá indemnizar, defender y mantener indemne al arrendador y a sus miembros, gerentes, empleados y agentes de todas las reclamaciones, responsabilidades, daños, pérdidas, costos y gastos, incluyendo: honorarios razonables de abogados, derivados del uso u ocupación del Inmueble por parte del Inquilino o de la actos u omisiones del Arrendatario o de sus empleados, contratistas, invitados, clientes o personas que lo visiten.

14. Entrada

El arrendador y sus agentes pueden ingresar a las instalaciones durante horas razonables para inspección, reparaciones, mantenimiento, mostrar las instalaciones o hacer cumplir este contrato de arrendamiento. El arrendador hará lo razonablemente posible esfuerzos para proporcionar aviso antes de la entrada no urgente. En caso de emergencia, el arrendador puede entrar en en cualquier momento.

15. Daños o destrucción

Si el inmueble sufre daños parciales y sigue siendo razonablemente utilizable, el alquiler se reducirá únicamente hasta el hasta el punto en que las instalaciones no puedan utilizarse durante la reparación. Si las instalaciones están sustancialmente dañadas o Si el inmueble queda inutilizable, el arrendador podrá optar por repararlo o rescindir este contrato de arrendamiento. Si el daño fue causado por el Arrendatario o sus empleados, contratistas, invitados, clientes o personas que lo visiten, el Arrendatario deberá: seguirá siendo responsable del alquiler y de los gastos de reparación en la medida en que lo permita la ley.

16. Expropiación forzosa

Si la totalidad o la mayor parte de las Instalaciones son expropiadas por causa de utilidad pública, este Contrato de Arrendamiento finaliza a partir de la fecha en que se requiere la posesión. Cualquier adjudicación pertenece al arrendador, excepto cualquier adjudicación separada. específicamente hecho para el inquilino para sus bienes personales o gastos de reubicación.

17. Cesión y Subarrendamiento

El arrendatario no podrá ceder este contrato de arrendamiento, subarrendar el inmueble ni transferir ningún derecho sobre el mismo. sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador, el cual puede ser denegado a discreción del Arrendador. Consentimiento no exime al Arrendatario de responsabilidad en virtud del presente Contrato de Arrendamiento. El arrendatario podrá permitir el uso a corto plazo del inmueble a terceros únicamente si el arrendador lo autoriza previamente. aprobación por escrito y el inquilino o un empleado del inquilino permanece presente en todo momento. Ningún tercero podrá recibir llaves, credenciales de acceso o acceso no supervisado al edificio sin la autorización por escrito del arrendador. aprobación. El inquilino sigue siendo totalmente responsable de todos los actos, omisiones y daños causados por cualquier Terceros que utilizan las instalaciones a través del inquilino.

18. Materiales peligrosos

El arrendatario no deberá introducir, almacenar, usar ni desechar materiales peligrosos dentro o alrededor de las instalaciones.

excepto en cumplimiento de todas las leyes aplicables y con el consentimiento previo por escrito del arrendador donde

requerido. El inquilino deberá notificar de inmediato al arrendador sobre cualquier liberación o amenaza de liberación. El inquilino deberá

será el único responsable de cualquier reclamación, multa, costo de limpieza o daños que surjan de la actividad del inquilino.

materiales peligrosos y deberá indemnizar al arrendador por los mismos. Esta obligación subsiste terminación.

19. Predeterminado

El inquilino está en mora si:

(a) no paga el alquiler o cualquier otra cantidad adeudada en virtud del presente Contrato de Arrendamiento;

(b) viola cualquier término de este Contrato de Arrendamiento o las normas del edificio;

(c) abandona las instalaciones;

d) proporciona información falsa al arrendador; o

(e) se vuelve insolvente, presenta una solicitud de quiebra o se nombra un administrador judicial para los activos del Arrendatario.

En caso de incumplimiento, el Arrendador tendrá todos los derechos disponibles en virtud de este Contrato de Arrendamiento y la ley de Ohio, incluyendo los

derecho a rescindir la posesión, recuperar el alquiler impagado y los daños, aplicar el depósito de seguridad, re-ingresar a las instalaciones, retirar la propiedad abandonada y recuperar los honorarios y costos razonables de los abogados.

en la medida permitida por la ley.

20. Derecho del arrendador a subsanar el defecto

Si el Arrendatario no cumple con alguna obligación en virtud de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendador podrá, pero no estará obligado a,

cumplir con esa obligación en nombre del Arrendatario. Cualquier cantidad gastada por el Arrendador será inmediatamente

a cargo del inquilino como renta adicional.

21. Rendición; Propiedad abandonada

Al final del plazo del arrendamiento o en caso de rescisión anticipada, el inquilino deberá desocupar y entregar el inmueble.

Locales en condiciones de limpieza básica, con todos los bienes personales retirados y cualquier daño causado por el inquilino reparado. Cualquier propiedad que se deje atrás puede considerarse abandonada y puede ser retirada,

Almacenado o desechado por el Arrendador sin responsabilidad alguna, con todos los costos a cargo del Arrendatario.

22. Subordinación

Este contrato de arrendamiento está subordinado a todas las hipotecas, gravámenes y garantías presentes y futuras.

que afecte al edificio o propiedad. El inquilino deberá ejecutar una subordinación, reconocimiento o

Documentos de confirmación solicitados por el arrendador o su prestamista.

23. No renuncia

El hecho de que el arrendador no haga cumplir ninguna disposición del contrato de arrendamiento o acepte un pago tardío no implica la renuncia a

El derecho del arrendador a hacer cumplir posteriormente esa disposición o cualquier otra disposición.

24. Avisos e información de contacto

El inquilino deberá mantener actualizada su dirección postal, dirección de correo electrónico y número de teléfono en nuestros archivos.

El arrendador deberá estar presente en todo momento. El inquilino deberá notificar al arrendador por escrito cualquier cambio dentro de los diez (10) días.

El arrendador puede confiar en la información de contacto proporcionada más recientemente para los avisos y comunicaciones.

25. Ley aplicable

Este contrato de arrendamiento se registrará por las leyes del Estado de Ohio.

26. Acuerdo completo

Este Contrato de Arrendamiento, junto con el Anexo y cualquier Reglamento o adenda adjunta, constituye la totalidad del mismo.

acuerdo entre las partes. Ninguna declaración verbal modificará este Contrato de Arrendamiento. Cualquier modificación

Debe constar por escrito y estar firmado por ambas partes.

27. Efecto de unión

Este Contrato de Arrendamiento es vinculante para las partes y sus respectivos herederos, y redunda en beneficio de los mismos.

representantes, sucesores y cesionarios autorizados.

28. Responsabilidad solidaria

Si más de un inquilino firma este contrato de arrendamiento, cada inquilino será responsable solidariamente de todos los gastos.

obligaciones derivadas del presente Contrato de Arrendamiento.

FIRMAS DEL/DE LOS INQUILINO(S):

1. Nombre impreso: _____ 2. Nombre impreso: _____

Firma: _____ Firma: _____

Fecha: _____ Fecha: _____

El propietario: GRUPO DE DESARROLLO DIERINGER, LLC

Firmado por: _____

Nombre impreso: _____

Título: _____

ANEXO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

Fecha de arrendamiento: _____ Tipo de arrendamiento:

Nombre(s) del inquilino(s): _____ ☐ mes a mes

Suite n.º: _____ ☐ Contrato de arrendamiento de 1 año

Uso permitido: _____

Plazo: Condiciones financieras: Requisitos del seguro:

Fecha de inicio: // Alquiler mensual: \$ _____ Por ocurrencia: \$ _____

Fecha de finalización: // Depósito de seguridad: \$ _____ Total: \$ _____

GARANTÍA (si es diferente a los nombres anteriores)

El abajo firmante garantiza personalmente el pago y cumplimiento íntegro y puntual de todas las obligaciones.

obligaciones del Arrendatario en virtud de este Contrato de Arrendamiento, incluyendo cualquier prórroga, renovación, importes de prórroga, daños y perjuicios, costas y honorarios de abogados en la medida permitida por la ley.

Nombre impreso del garante: _____ Fecha: _____

Firma: _____