

ДОГОВОР № _____

аренды нежилых помещений

г. Краснодар

« ____ » _____ 2017г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Энергосистемы»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице управляющего **Падалка Андрея Викторовича** действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование Арендатору нежилое помещение № 8 (44 кв.м,) административного здания литер А со встроенными торговыми помещениями, расположенного по адресу г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 157, именуемое в дальнейшем по тексту «арендуемое помещение», а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование арендуемые помещения и выплачивать арендную плату.
- 1.2. Общая площадь арендуемых помещений составляет 44 квадратных метра. План арендуемых помещений, составленный в соответствии с техническим паспортом, является приложением к настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

- 2.1. Права и обязанности Арендодателя.
- 2.2. Арендодатель обязуется передать арендуемые помещения Арендатору по акту приема-передачи, в котором указывается состав и техническое состояние арендуемых помещений, в течение 3 (трех) дней после подписания настоящего договора.
 - 2.2.1. Арендодатель обязуется обеспечить беспрепятственное использование Арендатором и его персоналом арендуемых помещений в пределах рабочего времени, установленного в Здании, а в прочее время по предварительному письменному согласованию с управляющей компанией.
 - 2.2.2. Арендодатель и/или представители уполномоченных им организаций имеют право беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в присутствии представителей Арендатора с целью их осмотра на предмет технического состояния, соблюдения

Арендатором условий использования в соответствии с назначением арендуемых помещений, соблюдения иных условий настоящего договора и требований действующего законодательства в рабочее время, а в прочее время по предварительному письменному согласованию с Арендатором. Арендодатель и/или представители уполномоченных им организаций имеют право доступа в арендуемые помещения для целей устранения аварий и их последствий, способных причинить ущерб имуществу Арендодателя, Арендатора или пользователям иных помещений Здания, близлежащих заданий и сооружений.

2.2.3. Арендодатель и/или представители уполномоченных им организаций вправе демонтировать, устанавливать, содержать, использовать, осуществлять эксплуатацию, ремонт и замену находящихся в арендуемых помещениях или примыкающим к ним конструкций Здания, коммуникаций, систем и агрегатов, обслуживающих Здание независимо от того, связано или нет их назначение с обслуживанием занимаемых Арендатором Помещений. Для этих целей Арендодатель и/или представители уполномоченных им организаций вправе входить в арендуемые помещения в присутствии представителя Арендатора, предварительно уведомив Арендатора за 5 (пять) календарных дней до начала проведения работ, независимо от того будут или нет создавать проводимые работы помехи и нарушать обычные условия деятельности Арендатора. Если проводимые работы будут создавать помехи и нарушать обычные условия деятельности Арендатора, он вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

2.2.4. Стороны признают, что техническое состояние арендуемых помещений в день заключения настоящего договора является таковым, что при нормальной их эксплуатации капитальный ремонт в течение срока действия настоящего договора не потребуется.

2.2.5. Арендодатель обязуется обеспечить арендуемые помещения электроснабжением, кондиционированием, вентиляцией, обеспечить содержание инженерных систем Здания, вывоз мусора, уборку прилегающей территории и мест общего пользования, прочих коммунальных услуг, связанные с нормальной эксплуатацией арендуемых помещений. Для этих целей Арендодатель обязуется заключить и надлежащим образом исполнять договор на управление административным зданием со специализированной организацией (далее по тексту «управляющая компания»). Порядок и условия предоставления услуг электро-, водо-, теплоснабжения, канализации, кондиционирования, вентиляции, содержания инженерных систем Здания, вывоза мусора, уборки прилегающей территории и мест общего пользования, прочих коммунальных услуг, связанные с нормальной эксплуатацией арендуемых помещений, оговариваются в указанном договоре управления административным Зданием.

2.2.6. Арендодатель обязан своевременно информировать Арендатора о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

2.2.7. Арендодатель обязуется принять от Арендатора арендуемые помещения после истечения срока настоящего договора, а также в случае его досрочного прекращения по акту приема-передачи, в котором указывается состав и техническое состояние арендуемых помещений.

2.3. Права и обязанности Арендатора.

2.4. Арендатор обязуется принять арендуемые помещения по акту приема-передачи. При наличии возражений относительно технического состояния или состава арендуемых помещений, Арендатор вправе сделать соответствующие отметки в акте приема-передачи.

2.4.1. Арендатор имеет право на беспрепятственный доступ к арендуемым помещениям с ограничениями, установленными настоящим договором.

- 2.4.2. Арендатор обязан вносить Арендодателю арендную плату в установленных настоящим договором размерах и сроках.
- 2.4.3. Арендатор при осуществлении пользования арендуемыми помещениями обязан соблюдать все требования законодательства Российской Федерации в отношении статуса помещения, охраны окружающей среды, экологических, санитарных и противопожарных норм. Арендатор обязуется использовать арендуемые помещения исключительно в соответствии с разрешенным использованием, установленным настоящим договором.
- 2.4.4. В случае обнаружения аварий или других нарушений инженерных сетей и коммуникаций, конструктивных элементов здания Арендатор обязан принять необходимые экстренные меры к их устранению и немедленно уведомить об этом Арендодателя и управляющую компанию.
- 2.4.5. В процессе деятельности Арендатор обязан производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, содержать их в полной исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии до передачи Арендодателю.
- 2.4.6. Текущий, капитальный ремонт, перепланировку, реконструкцию арендуемых помещений Арендатор осуществляет исключительно с предварительного письменного согласия Арендодателя. Все неотделимые улучшения арендуемых помещений, независимо от того сделаны они с согласия Арендодателя либо без такового, являются собственностью Арендодателя и не подлежат возмещению.
- 2.4.7. Арендатор своими силами и за свой счет обеспечивает уборку арендуемых помещений, охрану имущества и материальных ценностей, находящихся в пределах арендуемых помещений.
- 2.4.8. Арендатор имеет право размещения вывески со своим наименованием в фойе первого этажа Здания. Размер, цветовое решение, место расположения вывески согласовывается с управляющей компанией. Арендатор вправе использовать дополнительные средства наружной рекламы на фасаде Здания, в местах общего пользования и на прилегающей территории исключительно с предварительного письменного согласования их эскиза, размера, места и сроков расположения с Арендодателем и Управляющей компанией, а также самостоятельного согласования в установленном порядке в органах местного самоуправления.
- 2.4.9. На момент заключения настоящего договора, арендуемые помещения оснащены точками доступа телефонной связи. Арендатор самостоятельно заключает договоры по предоставлению услуг телефонной связи с операторами, а также самостоятельно оплачивает стоимость подключения данных услуг и несет все расходы, вытекающие из договоров с операторами связи.
- 2.4.10. Арендатор по истечении срока действия настоящего договора, а также в случае его досрочного прекращения обязуется передать Арендодателю арендуемые помещения по акту приема-передачи в том состоянии, в котором арендуемые помещения было получены им с учетом произведенных неотделимых улучшений и нормального износа.
- 2.5. Каждая Сторона обязуется производить сверку взаимных расчетов в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от другой Стороны.

3. ПОРЯДОК РАСПОРЯЖЕНИЯ ПРАВАМИ АРЕНДЫ.

- 3.1. Любое распоряжение правами аренды, в том числе уступка прав по настоящему договору, внесения права аренды в уставный капитал юридического лица, передачи в субаренду, залог права аренды и т.п. осуществляется Арендатором с предварительного письменного согласования с Арендодателем.

- 3.2. В случае передачи прав аренды третьим лицам, использование арендуемых помещений возможно исключительно в целях и на условиях настоящего договора. При этом Арендатор несет ответственность за действия своих правопреемников.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

- 4.1. Согласованный Сторонами ежемесячный размер арендной платы составляет _____ рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% _____. Все расходы по оплате услуг электро-, водо-, канализации, кондиционирования, вентиляции, содержания инженерных систем Здания, вывоза мусора, уборки прилегающей территории и мест общего пользования, прочие эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией арендуемого помещения и оговоренные в договоре на управление административным зданием, заключенном между управляющей компанией и Арендодателем, а также расходы по оплате услуг управляющей компании включены в установленный настоящим договором размер ежемесячной арендной платы.
- 4.2. Арендодатель, как собственник арендуемого помещения, самостоятельно уплачивает все налоги и сборы, взимаемые или начисляемые уполномоченными органами в связи с владением объектом недвижимости, являющимся объектом аренды по настоящему договору, а также плату за пользование земельным участком, на котором расположено здание, в котором находятся арендуемые помещения. Арендатор самостоятельно уплачивает в компетентные государственные органы все платежи, относящиеся к отчислениям за загрязнение окружающей среды.
- 4.3. Расходы по оплате услуг связи и Интернета не включены в размер ежемесячной арендной платы и оплачиваются Арендатором самостоятельно на основании заключенных им с операторами связи договоров.
- 4.4. Арендатор обязуется вносить арендную плату ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца. К отношению сторон, сложившимся в рамках настоящего договора, положения ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не применяются, проценты на аванс не начисляются.
- 4.5. Арендная плата вносится платежными поручениями на расчетный счет Арендодателя.
- 4.6. Для обеспечения своих обязательств, а также мер ответственности, предусмотренных настоящим договором, Арендатор обязуется в течении 5 (пяти) банковских дней после подписания Сторонами акта приема-передачи арендуемого помещения, перечислить на расчетный счет Арендодателя сумму Гарантийного обеспечения в месячном размере арендной платы, указанной в п.4.1. настоящего договора. К отношению сторон, сложившимся в рамках настоящего договора, положения ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не применяются, проценты на аванс не начисляются.
- 4.7. Арендодатель имеет право без согласия, Арендатора производить из суммы Гарантийного обеспечения удовлетворение имущественных требований в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором любого из указанных в настоящем договоре обязательств по оплате арендной платы, пеней, неустоек, иных штрафных санкций, а также возмещения убытков, упущенной выгоды, причиненных Арендодателю.
- 4.8. Уведомление о произведенном удержании направляется Арендодателем в течении 5 (пяти) банковских дней с момента получения такого уведомления Арендатор обязан перечислить на расчетный счет Арендодателю недостающую до размера Гарантийного обеспечения, указанную в п.4.1. настоящего договора.
- 4.9. В случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору, сумма Гарантийного обеспечения будет принята Арендодателем в качестве арендной платы за последний месяц срока арендной платы.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания акта приема-передачи его Сторонами и действует в течении 11 (одиннадцати) месяцев после его заключения.
- 5.2. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор пользуется преимущественным правом заключения договора на новый срок. В случае заключения договора на новый срок Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы с учетом динамики роста цен на недвижимое имущество в Краснодарском крае.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 6.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в любое время по соглашению Сторон договора или в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендодателя в случаях:
 - 6.2.1. если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние арендуемых помещений и/или оборудования инженерных систем Здания либо своими действиями (бездействием) создает угрозу причинения такого ущерба;
 - 6.2.2. если Арендатор использует имущество не в соответствии с разрешенным использованием, установленным настоящим договором;
 - 6.2.3. если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит или вносит не полностью арендную плату;
- 6.3. В случае выявления Арендодателем обстоятельств, указанных в пункте 6.2. настоящего договора, Арендодатель письменно предупреждает Арендатора о необходимости исполнения соответствующих обязательств в разумный срок, вручая ему под роспись соответствующее предупреждение, и определяет срок для такого исполнения. В случае неисполнения требований Арендодателя, а также в случае если допущенные Арендатором нарушения носят неустранимый характер, настоящий договор считается расторгнутым в день получения соответствующего письменного уведомления Арендодателя.
- 6.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон по инициативе любой из Сторон договора при условии предварительного письменного уведомления об этом другой Стороны не позднее, чем за один месяц до даты предполагаемого расторжения договора.
- 6.5. Арендатор обязуется, освободить арендуемое помещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней, после прекращения или расторжения договора по любым основаниям.
- 6.6. В случае если Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней после прекращения или расторжения настоящего договора не освободил арендуемые помещения, Арендодатель вправе требовать оплаты в двойном размере от размера оплаты, установленного настоящим договором, со дня прекращения или расторжения договора по день фактического освобождения арендуемого помещения.
- 6.7. Если по истечении 20 (Двадцати) рабочих дней после прекращения или расторжения настоящего договора Арендатор не освободит арендуемые помещения от своего имущества, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о предстоящем вскрытии помещений. Если представители надлежащим образом извещенного Арендатора не явились на вскрытие в день и время, назначенное Арендодателем, Арендодатель вправе создать комиссию для вскрытия арендуемых помещений и производства описи имущества Арендатора. Для

участия в комиссии привлекается независимое должностное лицо (эксперт ТПП, нотариус, участковый милиции или специалист управляющей компании).

- 6.8. Расходы по погрузке, вывозу и хранению имущества возлагаются на Арендатора. При наличии задолженности Арендатора перед Арендодателем по оплате по настоящему договору, погрузке, вывозу и хранению имущества, на имущества Арендатора распространяются правила ст. 359 Гражданского кодекса РФ об удержании.
- 6.9. Смена собственника арендуемых помещений не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора или изменения его условий.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. В случае просрочки внесения арендной платы, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
- 7.2. Уплата штрафов, пеней, неустоек не освобождает Сторону, выплатившую их, от исполнения возложенных настоящим договором обязанностей и/или устранения негативных последствий, вызванных нарушением прав потерпевшей Стороны.
- 7.3. Любые затраты и расходы на любой ремонт или техническое обслуживание административного здания, производство которых необходимо по причине злоумышленных, небрежных или неосторожных действий или бездействия со стороны Арендатора и его работников, возмещаются Арендатором в течение 3 (трех) банковских дней с момента признания Арендатором его вины (вины его работников или посетителей) в причиненном ущербе.
- 7.4. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества и денежных средств Арендатора, находящихся в арендуемых помещениях.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера (стихийные бедствия, эпидемии, война или военные действия, забастовки или принятия органом государственной власти или управления правового акта, повлекшего невозможность исполнения), которые Сторона не могла предвидеть, предотвратить разумными мерами.
- 8.2. Сторона, на которую воздействуют обстоятельства непреодолимой силы, должна незамедлительно письменно уведомить о начале и окончании такого воздействия другую Сторону. Сторона, не уведомившая о действии обстоятельств непреодолимой силы, не может впоследствии на них ссылаться, за исключением случаев распространения таких обстоятельств на возможность уведомления.

9. АРБИТРАЖ

- 9.1. Любой спор или претензия между Сторонами, возникающие в рамках настоящего Договора, разрешаются путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации. При не достижении между сторонами согласия, споры разрешаются Арбитражным (третейским) судом Южного Федерального округа. Решение является окончательным.

10. Прочие условия .

- 10.1. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.2. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться третьим лицам. Не считается нарушением конфиденциальности раскрытие информации по требованию компетентных органов, с согласия другой Стороны или для целей исполнения настоящего договора.
- 10.3. Условия договора в любое время могут быть изменены по соглашению Сторон. Изменения и дополнения к настоящему Договору будут иметь законную силу, если они выражены в письменной форме, подписаны должным образом уполномоченными представителями Сторон.
- 10.4. Если какое-либо из положений настоящего Договора будет признано судом недействительным полностью или частично, остальные положения настоящего Договора сохраняют правомочия.
- 10.5. Стороны немедленно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, уполномоченных на подписание официальных документов лиц. Исполнение обязательств по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменении считается должным и надлежащим.
- 10.5. Все уведомления, предусмотренные настоящим договором должны вручаться Сторонами лично под расписку о получении либо направляться заказным письмом с уведомлением о вручении.
- 10.7. При подписании договора Арендатор передает Арендодателю заверенные копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ, свидетельства о постановке на налоговый учет, решения о назначении на должность исполнительного органа юридического лица, копии учредительных документов, доверенность представителя, подписавшего настоящий договор.
- 10.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

1. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ООО «Энергосистемы»
ИНН/КПП 2309132239/230801001
ОГРН 1122309002750
Юр. Адрес 350020 г. Краснодар
Рашпилевская 157, оф. 7
р/с. 407002810600000000607
в Банк «Первомайский»(ЗАО) г.Краснодар
к/с 30101810000000000715
БИК 040349715

ПОДПИСИ СТОРОН

_____ Падалка А.В.

АКТ
приема-передачи нежилых помещений

г. Краснодар

«_____» _____ 2017 г.

_____, именуемой в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Энергосистемы»** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице управляющего Падалка Андрея Викторовича., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1.1. Во исполнение своих обязательств по договору аренды № _____ от «_____» _____ 2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения № 8 административного здания литер А со встроенными торговыми помещениями, расположенного по адресу г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 157, Общая площадь арендуемых помещений составляет 44 квадратных метра,. На момент подписания настоящего акта приема-передачи нежилые помещения находятся в следующем техническом состоянии:

Полы – *керамическая плитка, плинтус ПВХ*

Стены – *обои с покраской*

Дверной блок, фурнитура – *исправны;*

Системы электроснабжения, освещения, кондиционирования, пожарной сигнализации – *исправны.*

1.2. Арендатор подписанием настоящего акта подтверждает, что состав и техническое состояние передаваемого нежилого помещения соответствует условиям Договора аренды.

На этаже имеются санузлы в соответствии с проектно-сметной документацией:

Полы, стены – *керамическая плитка;*

Дверные блоки, фурнитура – *исправны;*

ПЕРЕДАЛ

ПРИНЯЛ

ООО «Энергосистемы»
ИНН/КПП 2309132239/230801001
ОГРН 1122309002750
Юр. Адрес 350020 г. Краснодар
Рашпилевская 157, оф. 7
р/с. 407002810600000000607
в Банк «Первомайский»(ЗАО)
г.Краснодар
к/с 30101810000000000715
БИК 040349715

ПОДПИСИ СТОРОН

_____ Падалка А.В.

_____ Арендодатель

-8-

_____ Арендатор