

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

город Кемерово

_____._____.2015 г.

ОАО «ИПП «КУЗБАСС», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Исполнительного директора Вайнбаума Максима Ароновича, действующего на основании Доверенности № Т10-15 от 02 июля 2014 года, с одной стороны, _____, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное пользование и владение за плату нежилое помещение - объект недвижимости (далее – объект) расположенное по адресу: город Кемерово, пр. Октябрьский, 28.

1.2. Описание Объекта аренды (согласно технического плана - Приложение №1 к настоящему Договору):

Помещение № _____ общей площадью _____ кв.м.,

1.3. Объект принадлежит «Арендодателю» на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации серия 42 АВ № 169751 от 01 сентября 2005 г.). «Арендодатель» гарантирует, что указанное в п. п. 1.1 и 1.2. нежилое помещение принадлежит ему на праве собственности и не обременено правами третьих лиц.

1.4. Объект передается «Арендатору» для ведения деятельности «Арендатором» в соответствии с его Уставом. В течении срока, указанного в п. 1.5., «Арендатор» не вправе передавать арендуемое помещение в пользование или в субаренду третьим лицам или иным образом обременять его.

1.5. Началом срока действия настоящего договора считать дату подписания Акта приема-передачи помещения (Приложение № 2) и действует до _____ .2016 года.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Не позднее трех дней после заключения настоящего договора «Стороны» составляют акт приема-передачи помещений (Приложение № 2), в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещения (и оборудования) (состояние, необходимость ремонта, что именно повреждено в случае наличия повреждений) и его назначение на момент сдачи в аренду.

2.2. Акт приема-передачи подписывается «Сторонами» в день фактического приема помещения «Арендатором» и является неотъемлемой частью договора, с указанного дня происходит начисление арендной платы, уклонение «Сторон» от подписания указанного акта приема-передачи является основание для расторжения настоящего договора.

2.3. При прекращении (расторжении) договора «Арендодатель» принимает помещение в исправном состоянии с учетом его естественного износа в полной сохранности со всеми разрешенными перепланировками и неотделимыми улучшениями от «Арендатора» по акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается «Сторонами» только после фактического освобождения «Арендатором» арендуемого помещения. «Арендодатель» вправе требовать от «Арендатора» устранения недостатков, выявленных при передаче помещения, указанные нарушения должны быть зафиксированы в акте приема-передачи. Уклонение «Сторон» от подписания указанного акта приема-передачи является основание для взыскания убытков понесенных вследствие не подписания акта приема-передачи.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Арендодатель» обязан:

- 1) со дня подписания акта приема-передачи передать в пользование «Арендатора» указанные в п. п. 1.1. и 1.2. помещения;
- 2) обеспечивать, с учетом правил режима охраны «Арендодателя», доступ к арендуемому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам «Арендатора», а также любым другим лицам по указанию «Арендатора»;
- 3) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий. Если чрезвычайные события произошли по вине «Арендатора», то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на «Арендаторе»;
- 4) в случае необходимости производить капитальный ремонт помещения;
- 5) при необходимости представлять по требованию «Арендатора» копии технического паспорта на переданный в аренду объект, а так же иной технической документации на помещение;
- 6) принять помещение от «Арендатора» по акту приема-передачи при прекращении (расторжении) договора;
- 7) в случае продажи помещения либо ином изменении собственника уведомить об этом «Арендатора» не позднее, чем за тридцать дней до предполагаемого изменения.

8) по первому требованию Арендатора предоставлять заверенные уполномоченным лицом данные о расходах Арендатора на тепло-, водо-, электросетей, за потребление, которых оплачивает Арендатор.

3.2. «Арендодатель» имеет право:

1) осуществлять контроль за использованием «Арендатором» помещения по назначению, следить за его сохранностью и за производством «Арендатором» текущего ремонта. В случае обнаружения нарушений направить соответствующий акт «Арендатору» в 5-дневный срок с указанием принять незамедлительные меры по устранению нарушений или возместить причиненный ущерб;

2) взыскивать ущерб, причиненный Арендатором помещению.

3.3. «Арендатор» обязан:

1) со дня подписания акта приема-передачи принять у «Арендодателя» помещения указанные в п. п.1.1. и 1.2.;

2) своевременно вносить арендную плату в сроки установленные договором. Несвоевременная арендная плата, а также внесение платежей не в полном объеме, считается неисполнением обязанности по оплате и является основанием для приостановления оказания услуг и наложения штрафных санкций согласно статье 5 настоящего договора;

3) использовать арендуемое помещение только в целях, указанных в п. 1.4. договора;

4) содержать помещение и оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, соблюдать пожарную безопасность, а также нормы и правила, действующие в отношении видов деятельности «Арендатора» и арендуемого им объекта и отвечать за нарушение требований пожарной безопасности, охраны труда и других норм, согласно существующему законодательству;

5) следить за нормальным функционированием и техническим состоянием находящихся в помещениях инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, если таковые имеются, обеспечить их сохранность;

6) иметь лицо ответственное за пожарную безопасность. Иметь в арендуемом помещении противопожарное оборудование и средства обеспечения пожарной безопасности (огнетушитель) согласно требованиям органов государственной противопожарной службы;

7) не производить прокладок, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями «Арендатора», без письменного разрешения «Арендодателя». В случае обнаружения «Арендодателем» самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы «Арендатором», а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием «Арендодателя» указанным в п. 3.2. подп.1;

8) В случае необходимости производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, не более одного раза в год, с предварительным письменным уведомлением «Арендодателя»;

9) не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования;

10) при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно известить об этом «Арендодателя» и принять меры по устранению неполадок;

11) если арендуемое помещение в результате действия «Арендатора» или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то «Арендатор» обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный «Арендодателю»;

12) письменно сообщить «Арендодателю» не позднее, чем за два месяца о предстоящем освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение и оборудование по акту в исправном состоянии;

13) по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать «Арендодателю» все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим договором. Произведенные «Арендатором» в течение срока действия настоящего договора отделимые улучшения арендуемого помещения являются собственностью «Арендатора»;

14) для организации своей уставной деятельности получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы;

15) при необходимости оформлять надлежащим образом и получать в установленном порядке разрешения:

- на размещение твердых отходов;

- сброс сточных вод;

16) по письменному запросу предоставлять «Арендодателю» данные о количестве твердых отходов, выбросах в атмосферу, производственных стоков, их содержания с указанием мест (организации) их очистки и копии договора (при очистке сторонними организациями);

17) не производить сбросов производственных стоков с превышением допустимых концентраций вредных веществ в городскую и ливневую канализацию, установленных контролирующими органами;

18) предоставлять представителям «Арендодателя» возможность беспрепятственного доступа в арендуемое помещение в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего договора, а также состояния инженерных коммуникаций помещений. В случае необходимости проведения «Арендодателем» ремонта прилегающих помещений либо средств коммуникаций, предоставлять доступ, после предварительного уведомления, представителям «Арендодателя» для производства необходимых работ в арендуемых помещениях.

19) в случае, если «Арендатор» располагает на арендуемых площадях какие-либо промышленные либо производственные установки, то он обязан заранее, не менее, чем за один месяц заявлять «Арендодателю» величину электропотребления. В случае фактического потребления электроэнергии более или менее 2% от заявленной, «Арендатор» несет все негативные последствия, предусмотренные для подобных случаев договором «Арендодателя» с энергоснабжающей организацией. В случае отсутствия указанной заявки на электропотребление «Арендодатель» самостоятельно рассчитывает величину стоимости потребленной «Арендатором» электроэнергии, исходя из тарифов и штрафных неустоек энергоснабжающей организации;

20) следить за соблюдением на территории ОАО «ИПП «Кузбасс» установленных «Арендодателем» и действующим законодательством правил курения;

21) выполнять предписания отдела ГО и ЧС «Арендодателя» вынесенные ими в пределах своей компетенции;

22) в случае привлечения «Арендатором», для охраны арендуемых помещений, охранного предприятия, которое не осуществляет охрану «Арендодателя»:

а) получить согласование у «Арендодателя»;

б) предоставить «Арендодателю»:

- лицензию на осуществление частной охранной деятельности;

- копию договора на оказание охранных услуг;

- схему мест расположения постов охраны и их телефоны;

- список руководителей ЧОП и их контактные телефоны

в) не размещать посты охраны охранного предприятия в местах общего пользования и не блокировать переходы, лестничные марши, коридоры и входы (выходы) с (на) территорию «Арендодателя» и следить, чтобы этого не делало охраняющее «Арендатора» предприятие;

23) в связи с существующим на территории «Арендодателя» режимом охраны, «Арендатор» обязуется своевременно при необходимости оформлять на своих сотрудников пропуска, подавать ежемесячно в службу безопасности «Арендодателя» данные об уволенных и принятых на работу сотрудниках. Пропуска уволенных работников используются в дальнейшем для оформления вновь принятых на работу. «Арендатор» обязуется следить за тем, чтобы все его сотрудники использовали только оформленные лично на них пропуска, в противном случае, незаконно используемые пропуска будут изыматься охраной без их дальнейшего восстановления.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендная плата по настоящему договору состоит:

Объект аренды	Площадь объекта аренды	Стоимость одного кв. м. с учетом НДС 18%	Целевое назначение объекта аренды
		650	Офис
		250	Подсобные помещения

Общая сумма арендной платы составляет: _____
(_____) в месяц с учетом НДС – 18%.

4.2. Арендная плата включает в себя оплату за:

а) арендуемую площадь;

б) коммунальные услуги (тепло, электроэнергия, вода);

в) услугами по содержанию тепло-, водо-, электросетей;

г) вывоз ТБО (для административных помещений).

4.3. Оплата вносится ежемесячно в следующем порядке: расчетный период – месяц. До 5-го числа текущего месяца «Арендатор» получает в отделе аренды «Арендодателя» счет на предоплату в размере арендной платы предыдущего месяца, и оплачивает его до 10 числа текущего, перечислением на расчетный счет или в кассу «Арендодателя». Счет-фактура и акт выполненных работ предоставляется в течении 5-ти дней после окончания соответствующего месяца .

4.4. При необходимости «Арендатор» самостоятельно получает в отделе аренды «Арендодателя» счет на предоплату (неполучение счета не освобождает «Арендатора» от ответственности за просрочку платежа).

4.5. Поступившие от «Арендатора» денежные средства, независимо от назначения платежа, указанного в платежном документе, засчитывается «Арендодателем» в следующем порядке:

- в первую очередь засчитываются денежные средства в счет уплаты пени за просрочку оплаты арендной платы;
- во вторую очередь засчитываются денежные средства в счет уплаты просроченных платежей по арендной плате;
- в третью очередь засчитываются денежные средства в счет уплаты текущих платежей по арендной плате;

4.6. «Арендатор» обязан указывать в платежном документе номер настоящего договора, номер счета и период за который произведена оплата, в противном случае «Арендодатель» имеет право отнести полученные суммы на любую задолженность «Арендатора» по своему усмотрению.

4.7. Размер арендной платы по п. 4.1. настоящего договора действует в течение всего срока действия договора и может изменяться «Арендодателем» в зависимости от изменения среднерыночной ставки арендной платы, но не чаще 1 раза в год, и не ранее чем через восемь месяцев с даты подписания настоящего Договора, по письменному уведомлению «Арендатора» за 30 дней до введения новой ставки арендной платы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность «Арендатора»:

а) В случае неуплаты арендной платы, установленные ст. 4 настоящего договора в указанные договором сроки, «Арендатор» уплачивает пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы ежемесячной арендной платы, при условии предъявления «Арендодателем» письменной претензии.

б) Несвоевременная оплата (недоплата) платежей по арендной плате в установленные настоящим договором сроки является основанием для прекращения обеспечения «Арендатора» соответствующими услугами указанными в п. 4.2. договора. В случае неоплаты платежей в течение 10-и рабочих дней после получения «Арендатором» уведомления «Арендодателя» об оплате, обеспечение «Арендатора» соответствующими услугами прекращается полностью или частично до погашения задолженности;

в) в случае нарушения п. 1.4 и п. 3.3 подпункт 3) договора «Арендатор» уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы, при условии предъявления «Арендодателем» письменной претензии;

г) «Арендатор» несет полную материальную ответственность непосредственно перед лицом, которому причинил ущерб, если ущерб нанесли его действия или бездействия, что привело к повреждению арендуемого помещения или его элементов (полы, потолки, окна, проводка, сантехустройства и т.п.) или других смежных помещений «Арендодателя» и других фирм с учетом поврежденной мебели и оборудования;

д) В случае если будет доказана вина Арендатора, последний несет материальную ответственность в размере штрафных санкций которые были оплачены «Арендодателем» контролирующим организациям за:

- производственные сбросы промышленных стоков с превышением допустимых концентраций, произведенные «Арендатором»;

- производственные выбросы загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников (вытяжная вентиляция) сверх разрешенных, произведенные «Арендатором»;

- размещение твердых отходов без разрешения или за его превышение, произведенных «Арендатором»;

е) В случае нарушения сотрудниками или клиентами Арендатора п.3.3. подпункт 20) настоящего договора «Арендатор» уплачивает, по письменному требованию «Арендодателя», штраф в размере 500 руб. за каждый случай нарушения. В случае нанесения, в результате такого нарушения, материального ущерба «Арендатор» обязан в безусловном порядке возместить этот ущерб в полном объеме.

5.2. Если «Арендатор» не исполняет законные требования «Арендодателя», оговоренные в настоящем договоре, то последний имеет право взыскивать с «Арендатора» штрафы в размере понесенных им убытков.

5.3. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает «Стороны» от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

6. ФОРСМАЖОР

6.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форсмажор).

6.2. При наступлении указанных в п. 6.1 обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих свидетельств.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение условий настоящего договора возможно по взаимному соглашению «Сторон». Все изменения и дополнения к настоящему договору вступают в силу с момента их подписания уполномоченными представителями сторон.

7.2. *Досрочное расторжение договора в одностороннем порядке допускается:*

7.2.1. «Арендодателем» в случаях:

- если «Арендатор» умышленно, либо по неосторожности ухудшает состояние помещения;
- если «Арендатор» (его сотрудники) умышленно или по неосторожности грубо нарушают пропускной режим, или правила внутреннего распорядка (попытка или проникновение на объект без пропусков, невыполнение требований службы охраны, неоднократное курение в неустановленных месте и т. п.)

- в случае наличия задолженности по арендной плате, размер которой превышает арендную плату за два месяца и более;

- если «Арендатор» уклоняется от подписания акта приема-передачи в течение 5 дней после заключения договора;

- если «Арендатор» не использует арендуемые площади в течение 2-х месяцев подряд во время действия договора аренды и заблаговременно не предупредил письменно об этом «Арендодателя»;

- в случае возникновения производственной необходимости использования арендуемого помещения для уставных целей «Арендодателя» или в связи с постановкой здания на капитальный ремонт. В этом случае письменное уведомление должно быть направлено «Арендодателем» за 2 месяца до расторжения договора;

- если «Арендатор» передал помещение или его часть в пользование третьим лицам, либо обременил его правами третьих лиц;

- если «Арендатор» не соблюдает меры противопожарной безопасности (при наличии предписания пожарной службы);

- если «Арендатор» использует помещение не по назначению;

- если «Арендатор» не выполняет обязанности по проведению текущего ремонта помещения;

При расторжении «Арендодателем» договора по указанным в п. 7.2.1. причинам договор считается расторгнутым через 2 (две) недели после письменного уведомления об этом «Арендатора».

7.2.3. «Арендатором» в случаях:

- если арендуемое помещение в силу независящих от «Арендатора» обстоятельств, окажется в состоянии непригодном для использования;

- переданное помещение имеет препятствующие его использованию недостатки, которые не были оговорены «Арендодателем» при заключении настоящего договора, не были заранее известны «Арендатору» и не могли быть обнаружены им при осмотре помещения;

- если «Арендодатель» не предоставляет помещение в пользование «Арендатору», либо создает препятствия пользования помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением помещения;

При расторжении «Арендатором» договора по указанным в пункте 7.2.3 причинам договор считается расторгнутым через 2 (две) недели после письменного уведомления об этом Арендодателя.

7.3. При досрочном освобождении помещений, за исключением случаев указанных в п. 7.2.3., «Арендатор» обязан письменно известить об этом «Арендодателя» не позднее, чем за один месяц, в противном случае «Арендодатель» вправе потребовать от «Арендатора» выплаты денежной компенсации (неустойки) в размере месячной арендной платы.

7.4. Настоящий договор считается расторгнутым (прекращенным) по истечении срока, на который помещение было сдано в аренду, при условии, что любая из сторон направит другой стороне письменное уведомление о несогласии продлевать договор на новый срок. Указанное уведомление направляется не менее чем за один месяц до истечения срока аренды.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор не дает права «Арендатору» на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия «Арендодателя».

8.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон она обязана письменно в 2 (двухнедельный) срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации. При

неисполнении этой обязанности адреса Сторон считаются прежними, вся корреспонденция, направленная по этим адресам, считается полученной.

8.4. Споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При неурегулировании возникших разногласий, спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, и вступает в силу с даты его подписания. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

«Арендодатель»:

ОАО «ИПП «Кузбасс», Юридический адрес: 650066, г. Кемерово,
проспект Октябрьский, 28 т/ф (3842) 44-19-06
ИНН 4205081512 КПП 420501001 Расчетный счет: 405028104005300074 77
В Новосибирском филиале ОАО «Банк Москвы» г. Новосибирск
БИК 045004762 К/с 30101810900000000762

«Арендатор»:

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

«Арендодатель»
Исполнительный директор
ОАО «ИПП «КУЗБАСС»

«Арендатор»

_____ Вайнбаум Максим Аронович
М. П.

М. П.