

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

нежилого помещения

г. Нижний Новгород

«____» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Развитие» (ООО «Развитие»), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Директора Трифонова А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуем (-ое/-ый) в дальнейшем «**Арендатор**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование нежилые помещения *указать номера и площади каждого помещения*, находящиеся на ___ этаже *указать наименование объекта права (после слов «Объект права:») из свидетельства о государственной регистрации права* общей площадью _____ кв.м. согласно поэтажному плану (Приложение №1) (далее – Помещение).

1.2. В постоянную часть арендной платы входит стоимость за пользование (МОП), необходимых для использования арендуемых помещений.

1.3. Помещение будет использоваться *под следующие цели: _____*. Использование Помещения в иных целях не допускается.

1.4. Помещение принадлежит *Арендодателю на правах собственности (свидетельство о собственности № _____ от _____ 201_ г.)*.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Помещение не состоит под запретом или арестом, не сдано в аренду третьим лицам, и не имеет иных обременений, препятствующих использованию Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение _____ с момента получения обеспечительного платежа подготовить помещение с учетом условий Технического задания (Приложение №2) и передать его Арендатору по Акту приема-передачи (Приложение № 3) в состоянии пригодном для его использования по назначению, указанному в договоре.

2.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании помещения.

2.1.3. Обеспечить беспрепятственный доступ к помещению, указанным Арендатором сотрудникам, транспорту и контрагентам **в соответствии с документами о внутриобъектовом режиме, утвержденными Арендодателем.**

2.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений и других подобных чрезвычайных ситуаций принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

2.1.5. Обеспечить Арендатора тепловой энергией, водой на производственные и бытовые нужды.

2.1.6. Обеспечить Арендатора электрической энергией в пределах мощности, согласованной в технических условиях на подключение электрооборудования Арендатора к сетям Арендодателя после выполнения Арендатором согласованных технических условий.

2.1.7. Предоставить Арендатору для подписания Акты разграничения эксплуатационной ответственности по инженерно-техническим коммуникациям, коммунальным и другим услугам, находящимся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя и Арендатора.

2.1.8. Арендодатель обязуется производить техническое обслуживание и планово-предупредительные ремонты инженерно-технических систем и коммуникаций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Требовать от Арендатора своевременной и в полном размере оплаты арендной платы и других платежей, предусмотренных условиями настоящего договора.

2.2.2. Инспектировать Помещение на предмет технического состояния и целевого использования Арендатором и требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений и недостатков.

Уполномоченные лица Арендодателя и должностные лица государственных органов надзора и контроля имеют право входить в Помещение с целью технического надзора и при возникновении аварийных ситуаций, в том числе в отсутствие в Помещении Арендатора.

2.2.3. Требовать возмещения документально подтвержденного ущерба, понесенного по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации Помещения, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных договором или не выполнения других обязательств, возложенных на Арендатора по договору.

2.2.4. В случае наложения штрафа органами контроля и надзора на Арендодателя и/или сотрудников Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором, Арендодатель имеет право на компенсацию уплаченных штрафов в полном объеме на основании выставленного им счета Арендатору с приложением предписаний органов надзора.

2.2.5. При неоплате имеющейся задолженности Арендодатель имеет право с момента прекращения аренды удерживать находящееся в Помещении имущество Арендатора и взыскать сумму долга из стоимости этого имущества в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять помещение от Арендодателя по Акту приема-передачи в течение пяти дней с момента его получения.

2.3.2. При наличии дополнительных требований к помещению выполнить за свой счет Технические условия, выданные Арендодателем. Расходы на выполнение Технических условий Арендатору не возмещаются, в том числе в случае досрочного расторжения договора.

2.3.3. Вносить арендную плату и производить оплату коммунальных услуг в порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.3.4. Ежемесячно до 5 числа следующего за расчетным месяца обеспечить явку своего представителя в отдел сопровождения аренды Арендодателя для получения расчетных бухгалтерских документов.

2.3.5. Соблюдать пропускной и внутриобъектовый режим, установленный Арендодателем.

2.3.6. С даты приемки Помещения от Арендодателя назначить лиц, ответственных за противопожарную безопасность Помещения, за состояние системы электроснабжения, либо заключить договоры на обслуживание со специализированной организацией.

2.3.7. Содержать Помещение, а также прилегающую территорию в исправном состоянии в соответствии с санитарными нормами и правилами пожарной безопасности. Своевременно, за свой счет производить уборку помещений и прилегающей территории, вывоз ТБО, и других видов мусора: вывоз макулатуры, упаковки, тары и всех отходов из Помещения.

2.3.8. Производить своевременно и за свой счет необходимые профилактические работы, текущий ремонт Помещения в зоне ответственности Арендатора и находящихся в нем коммуникаций и оборудования, электроснабжения, водоснабжения (холодной воды и канализации), отопления, пожарной сигнализации и др. Самостоятельно и за свой счет устранять последствия аварий или иных повреждений в зоне ответственности Арендатора, возникших по вине Арендатора.

2.3.9. Самостоятельно нести ответственность перед контролирующими органами за выполнение требований противопожарного режима, состояние арендуемого Помещения и прилегающей к нему территории, как в осуществление исполнения предписаний, так и по своевременной оплате всех штрафных санкций.

2.3.10. Не производить без письменного согласования с Арендодателем самостоятельную установку и подключение (отключение) электрического оборудования, электроустановок и устройств (кроме офисной техники), а также не использовать не стандартные, самодельные и неисправные электрические приборы и при осуществлении своей деятельности, соблюдать правила техники безопасности, условий и охраны труда, а также обеспечить у своего персонала или привлеченных лиц наличие соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с повышенной опасностью.

2.3.11. В случае обнаружения Арендодателем недостатков, причинивших ущерб Помещению, Арендатор обязан возместить ущерб в течение 3 (трех) банковских дней с даты получения счета Арендодателя.

2.3.12. Не производить без предварительного письменного согласования с Арендодателем установку на крышах или несущих конструкциях зданий, сооружений (относящихся к арен-

дваемым помещениям или территории Арендодателя по указанному в пункте 1.1 адресу) рекламные объявления, вывески, доски для сообщений, плакаты, цифры, буквы, стойки, флаги, тарелки спутниковых антенн, прожекторы, иное оборудование средств связи, а также рекламного и/или, информационного характера.

2.3.13. Не осуществлять капитальный и текущий ремонт, реконструкцию, перепланировку или переоборудование помещения без письменного разрешения Арендодателя. Произведенные Арендатором с согласия Арендодателя неотделимые улучшения должны быть переданы Арендатором на баланс Арендодателя.

2.3.14. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю.

2.3.15. Соблюдать следующие нормы и правила:

- санитарные, по технике безопасности, по содержанию и ремонту зданий, сооружений и помещений (Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»);

- по промышленной безопасности (Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»);

- по экологической безопасности (Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»);

- по пожарной безопасности (Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства РФ от 25.04.2012г. № 390 «О противопожарном режиме»).

2.3.16. Обеспечить эксплуатацию электроустановок в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП), Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых правил по охране труда (правил безопасности) при эксплуатации электроустановок (ПОТРМ) с назначением ответственного за электрохозяйство.

2.3.17. Обеспечить эксплуатацию теплотребляющих установок в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (ПТЭТЭ), Правил учета тепловой энергии и теплоносителя (ПУТЭиТ) с назначением ответственного за техническое состояние и безопасную эксплуатацию теплотребляющих установок и тепловых сетей.

2.3.18. Обеспечить эксплуатацию систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ.

2.3.19. В течение срока действия Договора соблюдать Миграционное Законодательство, контролировать наличие у своих сотрудников, являющихся иностранными гражданами, разрешений и иных документов на проживание и на работу на территории РФ.

2.3.20. При прекращении аренды Арендатор обязан освободить помещение, передав его по Акту приема-передачи не позднее 1 (одного) календарного дня после прекращения срока действия настоящего договора в состоянии, аналогичном тому, в котором Помещение было передано Арендатору с учетом нормального износа, свободным от имущества Арендатора и третьих лиц.

При этом, Арендатор по согласованию с Арендодателем, к моменту возврата Помещения, обязан за свой счет демонтировать произведенные Арендатором отделимые улучшения.

2.3.21. Не позднее 30 (Тридцати) дней до даты расторжения настоящего договора прекратить использовать адрес, указанный в пункте 1.1, в качестве адреса места нахождения Арендатора, подтвердив это актуальной выпиской из ЕГРЮЛ.

2.3.22. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущественных и других прав, в частности переход к иному лицу по договорам залога, внесение права на аренду Помещения или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и т. д., не заключать договоры субаренды на арендуемое Помещение с другими лицами без согласования с Арендодателем.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Использовать помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим договором.

2.4.2. В случае нарушения Арендодателем обязанности, установленной п. 2.1.1 настоящего договора, потребовать расторжения договора.

2.4.3. Арендатор вправе с согласия Арендодателя в порядке и на условиях, определенных дополнительным соглашением, произвести капитальный ремонт помещения и зачесть его стоимость в счет арендной платы, либо в счет арендной платы произвести оплату работ по улучшению помещения, выполненных силами Арендодателя или привлеченных им третьих лиц.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость аренды помещения (арендная плата) состоит из двух частей: суммы постоянной части арендной платы и суммы переменной части арендной платы.

Расчет переменной части арендной платы приведен в Приложении № 4 к настоящему договору.

3.2. Постоянная часть арендной платы составляет _____ руб. в месяц (_____), в том числе НДС 18 % - _____ рублей.

3.3. Арендная плата оплачивается Арендатором в российских рублях на расчетный счет Арендодателя не **позднее 10** числа месяца, следующего за расчетным. Арендная плата подлежит начислению и оплате с даты подписания сторонами Акта приема-передачи нежилого Помещения (Приложение № 3).

3.4. Ежемесячно до 5 числа следующего за расчетным месяца обеспечить явку своего представителя в отдел сопровождения аренды Арендодателя для получения расчетных бухгалтерских документов. Подписанный Акт об оказании услуг Арендатор обязан возвратить в течение 5 дней с момента его получения. В противном случае услуга считается принятой Арендатором в полном объеме, возражения Арендатора по стоимости отсутствуют.

3.5. Арендатор производит оплату переменной части арендной платы за последний месяц аренды Помещения в авансовом порядке, исходя из объема потребления коммунальных и других услуг в предшествующем месяце с учетом сезонности.

Окончательный расчет по договору между сторонами производится не позднее 5 (пяти) банковских дней после подписания Акта возврата Помещения от Арендатора к Арендодателю. Окончательный расчет по договору по переменной части арендной платы производится Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения счета на оплату. Арендодатель не чаще одного раза в год вправе изменить размер арендной платы в одностороннем порядке, письменно уведомив Арендатора о соответствующем изменении не менее чем за 1 месяц до даты изменения. Уведомление может быть направлено любым способом, который позволяет подтвердить факт его получения Арендатором (или не получения по причинам, не зависящим от Арендодателя).

3.6. Стороны договорились, что изменение переменной части арендной платы в зависимости от изменения стоимости коммунальных и других услуг, не является изменением размера указанной арендной платы согласно пункту 3 статьи 614 ГК.

3.7. При наличии задолженности по платежам поступившие от Арендатора денежные средства, независимо от указанного в платежном поручении основания платежа (расчетного периода), зачисляются в счет погашения имеющейся задолженности в следующей очередности:

- в первую очередь – задолженность по оплате переменной части арендной платы,
- во вторую очередь – задолженность по оплате постоянной части арендной платы.

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

4.1. С целью обеспечения исполнения обязательств по договору Арендатор в течение 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего договора вносит Арендодателю обеспечительный платеж в размере постоянной части арендной платы за два месяца.

4.2. Обеспечительный платеж по настоящему договору в случае надлежащего исполнения Арендатором обязательств засчитывается в счет оплаты аренды за последний период аренды.

4.3. Арендодатель вправе удержать из суммы обеспечительного платежа во внесудебном беспорядке (без обращения в суд) любую задолженность Арендатора по настоящему договору (в том числе, но не ограничиваясь) задолженность по внесению арендной платы, пени за ее несвоевременную уплату, а также иные платежи и штрафы, обязанность по

уплате которых возложена на Арендатора договором и не выполнена им в установленные сроки.

4.4. Арендодатель вправе удержать во внесудебном бесспорном порядке сумму обеспечительного платежа, в том числе в качестве неустойки (штрафа), также в следующих случаях:

- в случае отказа/уклонения Арендатора от подписания Актов о приемке Помещения в аренду;

- в случае досрочного расторжения настоящего договора по вине или по инициативе Арендатора с нарушением срока предупреждения или направления Арендодателю ненадлежащего уведомления о расторжении настоящего договора Арендатором;

- в случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя за нарушение Арендатором условий настоящего договора.

4.5. Удержание или зачет обеспечительного платежа происходит без предварительного уведомления Арендатора. При использовании Арендодателем средств обеспечительного платежа Арендатор обязан пополнить его в течение трех дней с момента получения соответствующего счета Арендодателя.

4.6. По согласованию с Арендодателем в качестве обеспечения Арендатором может быть предоставлена банковская гарантия или залог имущества. Порядок предоставления такого обеспечения регулируется отдельным соглашением сторон.

4.7. В случае, если размер постоянной части арендной платы за Помещение будет пересмотрен в сторону увеличения, то Арендатор обязан пополнить обеспечительный платеж в течение трех дней с момента получения соответствующего счета Арендодателя.

4.8. На сумму обеспечительного платежа, проценты в порядке ст. 317.1 ГК РФ не начисляются и не уплачиваются.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Если Арендатор не выполнил обязательства в части полной оплаты обеспечительного платежа Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора.

5.2. В случае не возврата, либо несвоевременного освобождения арендуемого Помещения, либо препятствия Арендатора для использования Арендодателем Помещения после прекращения или расторжения настоящего договора, Арендатор уплачивает в двойном размере арендную плату (постоянную и переменную) за фактическое количество дней пользования Помещением.

5.3. За нарушение обязательств, содержащихся в п.2.3.1, Арендатор обязан уплатить пени за каждый день нарушения в размере 1/15 от величины постоянной части арендной платы за один месяц.

5.4. За нарушение установленных договором сроков внесения арендной платы и иных платежей Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

За нарушение сроков внесения платежей по договору более чем на 10 дней Арендодатель вправе, руководствуясь статьей 328 ГК РФ, прекратить доступ персонала и посетителей Арендатора в арендуемые помещения до полного погашения им образовавшейся задолженности. О данном факте Арендатору направляется соответствующее уведомление. С момента прекращения доступа и до момента полного погашения имеющейся задолженности Арендатор уплачивает пени за каждый день в размере 1/15 от величины постоянной части арендной платы за один месяц.

5.5. За не выполнение обязанности, установленной пунктом 2.3.21. настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 20 000 (Двадцати тысяч) рублей.

5.6. За нарушение иных обязательств, установленных пунктом 2.3 настоящего договора, Арендодатель может взыскать с Арендатора штраф в размере до 30%, а за повторное нарушение в размере до 100% от суммы постоянной части арендной платы за один месяц. Размер штрафа устанавливается с учетом характера и степени нарушения и может определяться в соответствии с документом, утвержденным Арендодателем.

5.7. В случае расторжения договора по причине неисполнения Арендатором своих обязательств, последний обязан уплатить штраф в размере постоянной части арендной платы за два месяца.

5.8. В случае нанесения Арендатором ущерба арендуемому имуществу Арендатор незамедлительно после обнаружения факта нанесения ущерба в добровольном порядке уплачивает Арендодателю сумму, равную фактической стоимости нанесенного ущерба. Сумма фактического ущерба определяется Арендодателем. При несогласии Арендатора с данной суммой он вправе провести за свой счет независимую экспертизу.

5.9. В случае привлечения Арендодателя к ответственности за нарушения норм и правил, явившихся результатом деятельности Арендатора, последний обязуется возместить Арендодателю все возникшие убытки (расходы по устранению нарушений, уплаченные административные штрафы и пр.) в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя.

Арендодатель не несет никакой ответственности за ущерб и за убытки, нанесенные кому-либо в результате эксплуатации Помещения Арендатором. За какой-либо ущерб, причиненный действиями (бездействиями) Арендатора третьим лицам, находящимся в здании по адресу, указанному в п. 1.1 Договора, ответственность перед ними несет Арендатор.

5.10. Арендодатель не несет ответственности за последствия действий или бездействия служб коммунального хозяйства, возникшие не по вине Арендодателя, а также за перебои (временное прекращение) или изменение параметров электро, тепло, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием систем и сетей, и по другим причинам, не зависящим от Арендодателя, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования и оргтехники.

5.11. Нарушения, связанные с исполнением обязательств Арендатора по использованию Помещения в соответствии с условиями договора, Стороны обязаны в момент обнаружения оформить документально соответствующими Актами, подписанными двумя Сторонами, а при необходимости представителями третьих Сторон.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта о допущенном нарушении, приобретает юридическую силу Акт, подписанный Арендодателем и представителем третьей стороны.

5.12. Уведомления с претензиями и Акты являются основанием для Стороны, виновной в нарушении для удовлетворения ею требования, предъявленного Арендодателем.

5.13. В отношении любых товаров или иного имущества Арендатора и/или любых отдельных улучшений, которые не вывозятся Арендатором по истечении Срока действия договора Аренды, Арендодатель вправе своими силами освободить Помещение от имущества, находящегося в Помещении, а Арендатор обязуется возместить Арендодателю понесенные в связи с этим убытки и расходы. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.

5.14. Порядок удержания Арендодателем имущества Арендатора, находящегося в Помещении.

5.14.1. Удержание осуществляется путем передачи Арендатором Арендодателю всего имущества, находящегося в Помещении, вне зависимости от суммы задолженности Арендатора.

5.14.2. Передача имущества оформляется актом приема-передачи по форме, утвержденной Арендодателем, с указанием количества единиц передаваемого имущества Арендатора. Акт приема-передачи имущества подписывается уполномоченными представителями Сторон. Имущество передается Арендатором Арендодателю в упаковке, опечатанной печатью Арендатора.

В случае отказа или уклонения Арендатора от передачи имущества Арендодателю (отсутствие Арендатора (его работников, представителей) по месту нахождения арендованного Помещения, по указанным Арендатором в тексте настоящего договора адресам, неприбытие Арендатора в срок, определенный Арендодателем, для передачи имущества, и другие обстоятельства, свидетельствующие об уклонении (отказе) Арендатора от передачи имущества Арендодателю), Арендодатель вправе в составе комиссии с участием не менее чем двух представителей сторонних организаций произвести вскрытие Помещения в отсутствие Арендатора. По факту произведенного вскрытия составляется Акт, в котором фиксируются все обстоятельства произведенного вскрытия (с обязательным уведомлением Арендатора и последующим предоставлением необходимых документов).

В данном случае удержание имущества, находящегося в Помещении и не принадлежащего Арендодателю, производится силами комиссии путем освобождения Помещения от данного имущества и передачи его на хранение.

Арендодатель по своему выбору определяет способ хранения имущества или его части.

При этом Арендатор обязан по требованию Арендодателя оплатить вознаграждение за хранение удержанного имущества в размере 3000,00 (Три тысячи) рублей за каждый день хранения.

5.15. Требования Арендодателя, удерживающего имущество, удовлетворяются из его стоимости во внесудебном порядке. Реализация заложенного имущества осуществляется путем (по выбору Арендодателя):

- оставления предмета удержания за собой, в том числе посредством поступления имущества в собственность Арендодателя, по цене и на иных условиях, которые определены Арендодателем, но не ниже рыночной стоимости;

- продажи предмета удержания Арендодателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного удержанием обязательства.

5.16. Рыночная стоимость предмета удержания определяется Советом директоров Арендодателя, она же признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета удержания.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор заключен на срок по «__» _____ 20__ г. включительно. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. По окончании срока действия договор пролонгируется каждый раз на аналогичный период на тех же условиях, если ни одна из сторон не позднее, чем за два месяца до истечения срока его действия не уведомит письменно другую сторону о его прекращении. Уведомление может быть направлено любым способом, который позволяет подтвердить факт его получения с учетом положений п. 1 ст. 165.1 ГК РФ. Пролонгация возможна неограниченное количество раз.

6.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив об этом Арендодателя за два месяца до расторжения. В этом случае Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные расходы на подготовку помещений согласно условиям Технического задания в размере постоянной части арендной платы за ___ месяц__.

6.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, уведомив об этом Арендатора за два месяца до расторжения.

6.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора в случае неоднократного нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктом 2.3 договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Если Арендатор может использовать помещение без документов, предоставление которых прямо не предусмотрено настоящим договором, он не вправе требовать от Арендодателя их предоставления.

7.2. Неурегулированные путем переговоров споры и разногласия, вытекающие из правоотношений Сторон, подлежат разрешению в претензионном порядке.

Срок ответа на претензию не может составлять более 5 (пяти) календарных дней с даты получения претензии.

7.2. При не урегулировании возникших разногласий в досудебном порядке спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Арендодателя.

7.3. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня изменения.

7.4. Документы, отправленные и полученные Сторонами посредством факсимильной связи и электронной почты (адреса и номера указаны в реквизитах к настоящему догово-

ру), признаются Сторонами в качестве надлежащего оформленного документа и служат основанием для их исполнения.

Оригинал документа, копия которого была направлена по факсу или по электронной почте должен быть предоставлен отправляющей Стороной в течение 5 (пяти) рабочих дней другой Стороне.

До получения оригинала факсимильная или электронная копия документа имеет полную юридическую силу.

7.5. Документы, упомянутые в настоящем договоре, но к нему не приложенные, являются неотъемлемыми частями договора и размещены на сайте www._____

7.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

7.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ.

- 8.1. Приложение № 1 – поэтажный план.
- 8.2. Приложение № 2 – Техническое задание.
- 8.3. Приложение № 3 – Акт приема-передачи.
- 8.4. Приложение № 4 – Расчет переменной части арендной платы.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор

ООО «Развитие»

Юридический адрес: 603089, г.Нижний Нов-

город, ул.Геологов,д.12/1 литер А

ИНН:5262343276 КПП 526201001

ОГРН: 11652750584706

р/с 40702810103000047086

ПРИВОЛЖСКИЙ Ф-Л

ПАО «Промсвязьбанк»

БИК: 042202803

Кор/с: 30101810700000000803

Директор

_____ А.В. Трифонов

Приложение № 1
к договору аренды № Т-_____ от _____

ул. Геологов, д. 12/1 литер

Арендодатель:
ООО «Развитие»

Директор

_____ А.В. Трифонов

Арендатор:

Техническое задание на подготовку помещения

№п/п		
Общие данные		
1	Номер корпуса	
2	Тип помещения	
3	Базовая цена	
4	Этаж	
5	Номер и площадь помещения(ний)	
6	Количество сотрудников	

	Требования	Перечень работ	Стоимость на м2
Общестроительная часть			
Полезная площадь			
1	Изменение планировки	-	
2	Отделка стен	-	
3	Отделка потолка	-	
4	Отделка пола	-	
5	Двери	-	
6	Окна	-	
МОП			
7	Изменение планировки	-	
8	Отделка стен	-	
9	Отделка потолка	-	
10	Отделка пола	-	
11	Двери	-	
12	Окна	-	
13	Лестничные марши	-	
Инженерное оснащение			
14	Вентиляция	-	
15	Пожарная сигнализация	-	
16	Система пожаротушения	-	
17	Охранная сигнализация	-	
18	Кондиционирование	-	
19	Освещение	-	
20	Силовая разводка	-	
21	Слаботочная разводка	-	
Дополнительные услуги			
22	Поставка питьевой воды	-	
23	Клининг	-	
Итого к базовой цене м2			

Арендодатель

Арендатор

Директор
ООО "Развитие"

_____ А.В. Трифонов

_____ / _____ /

АКТ

приема-передачи нежилого помещения
к договору аренды № _____ от _____ 20__ г.

г. Нижний Новгород

«___» _____ 20__ г.

ООО «Развитие», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Трифотова Андрея Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а арендодатель принимает в субаренду нежилые помещения (*указать информацию о помещениях из предмета договора (п. 1.1)*).

общей площадью _____ кв.м.

2. Техническое состояние помещения:

2.1 Пол: покрытие состояние _____, наличие дефектов _____

2.2 Стены покрытие состояние _____, наличие дефектов _____

2.3 Окна (количество _____, тип _____, состояние _____), наличие дефектов _____

2.4 Потолок _____, состояние _____, наличие дефектов _____

2.5 Электроустановки:

Вводной шкаф (*Есть или нет*) _____,

Показания счетчика _____,

счётчик (*марка и №*) _____,

светильники: *тип _____, количество _____*,

розетки (*количество*) _____.

2.6 Система отопление (*Количество батарей и др. отопительных приборов*) _____.

2.7 Вода/канализация (наличие отдельного ввода воды и канализации счётчик есть или нет)

Счетчик водяной (*номер, марка, начальные показания*) _____

Санузел (*количество унитазов, умывальников смесителей, состояние*) _____

2.8. Ключи (*количество, тип*) _____

2.9. Грузоподъемный механизм (в рабочем состоянии) _____ Количество _____

вид механизма (тельфер, кранбалка) _____

2.10. Санитарное состояние помещение (наличие мусора, грязи) _____

Общее состояние помещения удовлетворительное и позволяет использовать его в соответствии с назначением и условиями договора.

Арендатор претензий к состоянию и качеству помещения не имеет.

Арендатор, в течение суток, обязуется предоставить комплект ключей от арендуемых помещений в случае самостоятельной замены замка.

Помещение Сдал
Арендодатель

Помещение Принял
Арендатор

_____ **А.В. Трифонов**

_____ */Инициалы, фамилия*

СОГЛАСОВАНО

Командант _____ / _____

РАСЧЕТ ПЕРЕМЕННОЙ ЧАСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**Ул. Геологов, 12/1****1. РАСХОДЫ НА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ (БЕЗ НДС)**

$$C = W_{\phi} * T + W_{\phi} * k_{\text{пот}} * T + W_{\phi} * T_3,$$

где

W_{ϕ} – потребление электроэнергии за расчетный месяц определяется:

- по показаниям расчетного прибора учета электрической энергии;

Арендатор обязан до 30-31 числа расчетного месяца представить в отдел главного энергетика Арендодателя Акт снятия показаний с расчетного прибора учета электроэнергии, подписанный уполномоченным представителем и скрепленный печатью;

Форма**Акта снятия показаний приборов учета**

за _____ 20____ г.
(месяц)

Наименование потребителя	Зав. №, тип счетчика	Начальное показание на (дата)	Конечное показание на (дата)	Разность	Расчетный коэффициент

- при нарушении работы расчетного прибора учета электрической энергии до его восстановления (не более одного месяца), при не предоставлении акта снятия показаний – по среднесуточному расходу электрической энергии предыдущего расчетного месяца, умноженному на количество дней в расчетном месяце;

- при отсутствии прибора учета, а также при не восстановлении работы расчетного прибора учета в течение одного расчетного месяца W_{ϕ} определяется расчетным путем по установленной мощности оборудования и режиму работы Арендатора без последующего перерасчета.

T – цена покупки электрической энергии Арендодателя, руб. за 1 кВт.ч., определяется по выставленным Арендодателю счетам – фактурам.

$k_{\text{пот}}$ – потери электроэнергии в электрических сетях Арендодателя, %;

T_3 – содержание электрических сетей Арендодателя;

$T_3 = 1,10$ руб. за кВт. ч.;

2. РАСХОДЫ НА ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЮ (БЕЗ НДС)**2.1. Сумма расходов за водопотребление определяется по формуле:**

$$C_1 = Q \times T_1 + T_2, \text{ руб.},$$

где

T_1 – цена покупки холодной воды Арендодателя за расчетный месяц, руб/м³;

T_1 – рассчитывается ежемесячно на основании выставленных Арендодателю счетов – фактур;

T_2 – затраты на содержание системы холодного водоснабжения Арендодателя, руб.

$T_2 = 0,4 \times (Q \times T_1)$, (40% от стоимости водопотребления Арендатора)

Q – потребление холодной воды за месяц Арендатора, м³,

$Q = Q_{\text{т}} + Q_{\text{х-быт}}$, м³

$Q_{\text{т}}$ – потребление воды на технологию Арендатора, м³

$Q_{\text{х-быт}}$ – потребление воды на хозяйственно – бытовые нужды Арендатора, м³

Потребление (расход) воды за месяц определяется по показаниям расчетных приборов учета воды Арендатора.

Арендатор обязан до 30-31 числа расчетного месяца представить в отдел главного энергетика Арендодателя Акт снятия показаний с расчетного прибора учета воды, подписанный уполномоченным представителем и скрепленный печатью

Форма
Акта снятия показаний приборов учета
За _____ 20____ г.
(месяц)

Наименование потребителя	Кол-во работающих	Зав. №, тип тип счетчика	Начальное показание на	Конечное показание на	Разность

- при нарушении работы расчетных приборов учета до их восстановления, при не предоставлении акта снятия показаний приборов учета – по среднемесячному показателю водопотребления за шесть месяцев, предшествовавших расчетному периоду при работающем приборе учета.

Этот порядок учета сохраняется на срок не более 30 дней.

- при отсутствии приборов учета, а также при не восстановлении работы приборов учета в течение 30 дней, расход воды определяется расчетным путем по потребности на хозяйственно – бытовые и технологические цели.

Расход воды на технологические цели исчисляется по пропускной способности устройств и сооружений для присоединения к системе водоснабжения при режиме работы Арендатора полным сечением и скорости движения воды 1,2 м/с.

Расход воды на бытовые нужды Арендатора определяется по формуле:

$$Q_{x-быт} = (Q_a - Q_{ат})/N \times n, \text{ где}$$

Q_a – расход воды за месяц Арендодателем, м³;

$Q_{ат}$ – расход воды за месяц Арендодателем на технологические цели, м³;

N – количество работников всех Арендаторов ООО «РАСКО – ЭНЕРГОСЕРВИС»;

n – количество работников Арендатора по настоящему договору;

Для определения величины n Арендатор ежемесячно предоставляет до 30-31 числа расчетного месяца список работников, имеющих право доступа в арендуемые помещения.

При не предоставлении списка работников Арендодатель определяет величину n по имеющимся у него данным о численности персонала Арендатора.

2.2. Сумма расходов за водоотведение определяется по формуле:

$$C_2 = Q_1 \times T_3 + T_4, \text{ руб.},$$

T_3 – цена на водоотведение для Арендодателя за расчетный месяц, руб/м³;

T_3 – рассчитывается ежемесячно на основании выставленных Арендодателю счетов – фактур;

T_4 – затраты на содержание сетей канализации Арендодателя, руб

$$T_4 = 0,4 \times (Q_1 \times T_3), \text{ (40\% от стоимости водоотведения Арендатора)}$$

Q_1 – расход сточных вод (водоотведение) за месяц Арендатора, м³,

Расход сточных вод равен водопотреблению

2.3. Сумма расходов за водоотведение нормативно – чистой воды (без НДС) определяется по формуле:

$$C_3 = K \times Q_a \times T_5, \text{ руб}$$

Q_a – расход воды за месяц Арендодателем, м³

K – процент сброса нормативно – чистой воды Арендатором, %

$$K = Q_{ф. н-ч. суб.} / Q_{ф. н-ч. а.} \times 100\%$$

$Q_{ф. н-ч. суб.}$ - фактический объем сброса нормативно – чистой воды Арендатором, м³;

$Q_{ф. н-ч. а.}$ - фактический объем сброса нормативно – чистой воды Арендодателем, м³

T_5 – цена на сброс нормативно – чистой воды Арендодателя, руб/м³

T₅ - рассчитывается ежемесячно на основании выставленных Арендодателю счетов – фактур

3. РАСХОДЫ НА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ И ГВС (БЕЗ НДС)

3.1. Сумма расходов за тепловую энергию определяется по формуле:

$$C = Q_{\max} \times n \times 24 \times b_{\text{вс}} \times K_t \times T \times b_{\text{пот}}, \text{ руб}$$

Где Q_{\max} – максимальная часовая нагрузка, Гкал/час (величина постоянная для арендуемого помещения);

n – количество дней в месяце;

24 – количество часов в сутках;

$b_{\text{пот}}$ – коэффициент, учитывающий потери в тепловых сетях;

$b_{\text{вс}}$ – коэффициент на соотношение основных и вспомогательных площадей;

K_t – коэффициент, учитывающий температуру;

$$K_t = \frac{t_{\text{вн}} - t_{\text{н.ср.}}}{t_{\text{вн}} - t_{\text{н.о.}}}$$

$t_{\text{вн}}$ – внутренняя температура помещения, °С (справочник “Вентиляционные установки машиностроительных заводов”, С.А.Рысин);

$t_{\text{н.ср.}}$ – расчетная среднемесячная температура наружного воздуха, °С;

$t_{\text{н.о.}}$ – температура наружного воздуха для г. Н.Новгорода по СНиП равна -32°С;

T – цена на тепловую энергию, руб. за 1 Гкал (без НДС);

Цена на тепловую энергию определяется по выставленным Арендодателю счетам – фактурам за тепловую энергию

При отпуске тепловой энергии, выработанной котельной ООО «РАСКО – Энергосервис» цена рассчитывается по себестоимости затрат на выработку тепловой энергии источником теплоты на отопительный период (или календарный год).

Арендодатель имеет право на изменение цены на выработку тепловой энергии при изменении тарифов (цен) на энергоносители, утвержденных в соответствии с законодательством РФ.

$$Q_{\max} = V_{\text{нар}} \times q_0 \times (t_{\text{в}} - t_{\text{н}}) / 1000000, \text{ (Гкал/час)},$$

где $V_{\text{нар}}$ – наружная кубатура арендуемого помещения, т. м³

q_0 – удельная тепловая характеристика, ккал/м³час*град (справочник “Вентиляционные установки машиностроительных заводов”, С.А.Рысин).

3.2. Сумма расходов за тепловую энергию на горячее водоснабжение определяется по формуле:

$$C = Q_{\text{ГВС}} \times T, \text{ руб.},$$

где

$Q_{\text{ГВС}}$ – тепловая энергия на ГВС при отсутствии приборов учета у Арендатора определяется исходя из объема отпуска тепловой энергии на ГВС поставщиком Арендодателя за расчетный период пропорционально тепловым нагрузкам.

T – цена тепловой энергии на ГВС, руб. за 1 Гкал (без НДС);

T – определяется по выставленным Арендодателю счетам – фактурам за тепловую энергию на ГВС.

Примечание: Изменение цен (ставок на содержание сетей) не требует переоформления настоящего договора, осуществляется без предварительного уведомления Арендатора и применяется к расчетам после их утверждения соответствующими организациями.

Арендодатель
Директор

Арендатор

_____ А.В. Трифонов