

ДОГОВОР № _____
аренды нежилого помещения
с условием обеспечения обязательств Арендатора

г. Тольятти

«__» _____ 2019 г.

ООО «ФинКон» в лице директора Феклина Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», действующее на основании Доверенности №01 от 01.09.2017г., выданной ООО фирма «Премьер-Центр» в соответствии с условиями Агентского договора №231/2910 от 01.09.2017г., с одной стороны, и

ООО «Наименование Организации», именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие условия

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование нежилое Помещение расположенное по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, Южное шоссе, д.24А, __ этаж, комната __, площадью _____ кв.м.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждает Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АВ № 674778 выданное 20.12.2007 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

1.3. Назначение использования нежилого Помещения:

1.3.1. Для размещения офиса.

1.3.2. Не для использования в качестве адреса места нахождения. Согласие на использование адреса нежилого Помещения в качестве адреса места нахождения Арендатора, может быть выдано Арендодателем по письменному запросу Арендатора. Получив согласие Арендодателя на использование адреса нежилого Помещения в качестве адреса места нахождения Арендатора, последний выдает Гарантийное письмо о смене адреса места нахождения в случае прекращения настоящего Договора.

1.4. Схема Помещения (Приложение №1) является неотъемлемой частью Договора.

2. Порядок приема-передачи Помещения

2.1. Помещение передается по акту приема-передачи (Приложение № 2).

2.2. Помещение передается на срок с «__» _____ 2019 г. по «__» _____ 2020 г.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. передать Помещение в согласованный Сторонами срок в состоянии, пригодном для его нормальной эксплуатации в целях аренды;

3.1.2. немедленно информировать Арендатора о ставших известных Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, которые могут оказать непосредственное воздействие на ведение Арендатором коммерческой деятельности;

3.1.3. производить сбор и вывоз бытовых отходов Арендатора, при этом право собственности на отходы Арендатора Арендодателю не переходит;

3.1.4. обеспечить охрану арендуемого помещения.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. определять условия и порядок страхования нежилого Помещения в соответствии с действующим законодательством и местными нормативными актами;

3.2.2. доступа в нежилое Помещение в целях контроля использования и состояния Помещения;

3.2.3. досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным законом и настоящим Договором.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. принять Помещение по акту приемки-передачи, а по окончании срока аренды возвратить Помещение Арендатору в том же состоянии, в котором оно было принято;

3.3.2. использовать арендуемое Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора и исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3. настоящего Договора, и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб репутации Арендодателя;

3.3.3. не вести без согласия Арендодателя коммерческую деятельность в общественных зонах, не прилегающих к Помещению площадях Здания, а также не хранить предметы и имущество в служебных и эвакуационных коридорах Арендодателя и в эвакуационных коридорах Арендатора;

3.3.4. своевременно и в полном объеме вносить арендную плату;

3.3.5. предоставлять по требованию Арендодателя либо уполномоченного им лица арендуемые Помещения для осмотра, а также информацию, необходимую для контроля соблюдения условий настоящего Договора;

3.3.6. содержать Помещение в состоянии, соответствующем нормам санитарной и технической эксплуатации, правилами пожарной безопасности;

3.3.7. за свой счет, производить текущий ремонт арендуемого Помещения;

3.3.8. осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование только тем способом и в тех местах здания, которые определит для этого Арендодатель;

3.3.9. в случае обнаружения признаков аварийного состояния Помещения Арендатор обязан немедленно сообщить об этом Арендодателю и принять все необходимые меры по устранению аварии или ее угрозы, недопущению или уменьшению имущественного ущерба, который может быть нанесен Арендодателю в результате такой аварии. Арендодатель обязуется возместить Арендатору все связанные с этим расходы, за исключением случая, когда авария (ее угроза) произошли по вине Арендатора;

3.3.10. при наличии в Помещении или прохождении через Помещение транзитных инженерных коммуникаций, обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, немедленный доступ в Помещение уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток;

3.3.11. не сдавать арендуемое Помещение как в целом, так и частично в субаренду, без письменного разрешения Арендодателя;

3.3.12. не вносить право аренды арендуемого Помещения в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ и товариществ, не распоряжаться указанным правом иным образом;

3.3.13. в случае изменения реквизитов, в 10-и дневный срок письменно уведомить об этом Арендодателя.

3.4. *Арендатор имеет право:*

3.4.1. с письменного согласия Арендодателя производить реконструкцию и перепланировку Помещения;

3.4.2. на основании дополнительного соглашения с Арендодателем за отдельную плату использовать общественные зоны Здания в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции.

4. Платежи и порядок расчетов

4.1. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в размере _____ (Сумма прописью) руб. __ коп., состоящую из постоянной и переменной частей. Арендной платы перечисляется Арендатором не позднее 10 числа текущего месяца.

4.2. Постоянная часть арендной платы устанавливается в размере _____ (Сумма прописью) руб., __ коп., из расчета _____ (Сумма прописью) руб., 00 коп. в месяц за 1 (один) кв.м.

4.3. Переменная часть арендной платы устанавливается в размере _____ (Сумма прописью) руб., 00 коп., из расчета _____ (Сумма прописью) руб., 00 коп. в месяц за 1 (один) кв.м., и включает в себя все коммунальные расходы Арендодателя, связанные содержанием и эксплуатацией, Помещений, передаваемых в аренду.

4.4. Первый месяц аренды начинается в день передачи Помещения по акту приемки-передачи Помещения, и заканчивается в последний день текущего календарного месяца. Последний месяц аренды начинается в первый день месяца, в котором состоялся возврат Помещения, и заканчивается в день возврата Помещения Арендодателю по акту приема-передачи.

4.5. Расчеты по настоящему Договору производятся в безналичной форме платежными поручениями на расчетный счет Арендодателя.

4.6. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, но не чаще одного раза в год, при это общая стоимость арендной платы за 1 кв. метр не может быть увеличена более чем на 10% от стоимости за 1 кв. метр в рамках текущего года. Эти изменения являются обязательными для Арендатора.

5. Обеспечительный платеж

5.1. Для обеспечения исполнения обязательств Арендатора по своевременному внесению арендной платы и возмещению убытков (пени, штрафы) Арендодателя при нарушении условий настоящего Договора, Арендатор вносит обеспечительный платеж, размер которого составляет сумму ежемесячной арендной платы в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора и составляет _____ (Сумма прописью) руб. 00 коп. Размер обеспечительного платежа изменяется одновременно с изменением размера ежемесячной арендной платы.

5.1.1. В случае увеличения размера арендной платы, Арендатор вносит дополнительный взнос в качестве обеспечительного платежа в сумме, равной разнице между прежним и новым размером арендной платы.

5.1.2. В случае уменьшения размера арендной платы Арендодатель обязуется вернуть Арендатору часть обеспечительного платежа в сумме, равной разнице между прежним и новым размером арендной платы.

5.2. Срок внесения обеспечительного платежа или дополнительного взноса обеспечительного платежа устанавливается не позднее 7 (Семь) календарных дней с момента заключения настоящего Договора или с момента изменения обеспечительного платежа.

5.3. Срок возврата обеспечительного платежа или части обеспечительного платежа (в случае его уменьшения), устанавливается не позднее 7 (Семь) календарных дней с момента прекращения настоящего Договора или с момента изменения размера обеспечительного платежа.

5.4. Обеспечительный платеж засчитывается в счет исполнения обеспеченных обязательств Арендатора при наступлении следующих обстоятельств:

- неисполнение Арендатором обязанности своевременно и в полном объеме вносить арендную плату; если арендная плата не внесена в установленный договором срок, Арендодатель вправе зачесть соответствующую сумму в счет уплаты задолженности Арендатора из суммы обеспечительного платежа; зачет суммы обеспечительного платежа в счет исполнения обязательств Арендатора по внесению арендной платы, производится в последний день месяца, в котором допущено неисполнение обязанности своевременно и в полном объеме внести арендную плату или на дату прекращения Договора;
- начисление пени в адрес Арендатора в случае неуплаты им платежей в срок, установленный настоящим Договором; зачет суммы обеспечительного платежа в счет исполнения обязательств Арендатора по оплате пени, производится в последний день месяца, в котором допущено неисполнение обязанности своевременно и в полном объеме внести арендную плату или на дату прекращения Договора;
- начисление штрафа в адрес Арендатора в случае сдачи Арендатором арендуемого Помещения в субаренду без письменного согласия Арендодателя; зачет суммы обеспечительного платежа в счет исполнения обязательств по уплате штрафа производится в день начисления штрафа.

5.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора в соответствии с пунктом 8.7, или прекращения Договора в связи истечением срока его действия, обеспечительный платеж за вычетом неисполненных обязательств Арендатора, возвращается Арендодателем в срок, предусмотренный пунктом 5.3.

5.6. В случае нарушения условий настоящего Договора Арендатором, повлекших за собой досрочное расторжение Договора по инициативе Арендодателя в соответствии с пунктом 8.4, обеспечительный платеж не возвращается.

5.7. В случае окончания срока действия настоящего Договора и заключения следующего Договора в отношении этого же нежилого Помещения, обеспечительный платеж остается у Арендодателя в счет обеспечения обязательств Арендатора следующего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Арендодателя:

6.1.1. В случае несвоевременной передачи по вине Арендодателя Помещения Арендатору, Арендодатель оплачивает Арендатору пени в размере 0,07% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. в случае неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим Договором, начисляется пени в размере 0,07% от несвоевременно уплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки;

6.2.2. в случае не передачи Арендатором занимаемого Помещения в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,07% от суммы месячной арендной платы за каждый день пребывания в Помещении и обязан

внести арендную плату и расходы, связанные с оплатой электроэнергии и телефонной связи, за все время просрочки;

6.2.3. в случае сдачи Арендатором арендуемого Помещения в субаренду без письменного согласия Арендодателя, последний вправе изъять сумму субарендной платы и предъявить штраф в размере 25% годовой арендной платы;

6.2.4. арендатор самостоятельно за счет своих средств производит ремонтно-восстановительные работы по устранению повреждений Помещения и Общественных зон здания, причиненных действиями Арендатора, или возмещает Арендодателю убытки, причиненные ему вследствие этого в полном объеме, в течение пяти рабочих дней с момента предъявления требования Арендодателем.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

6.4. Уплата сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

6.5. Арендодатель не отвечает за недостатки сданных в аренду помещений, которые были заранее известны Арендатору. Также Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за отключение электроэнергии, воды и отопления, произошедших по вине соответствующих ведомств, либо при ведении планового или аварийного ремонта.

7. Споры и разногласия

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

7.2. В случае не достижения соглашения по спорным вопросам, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Самарской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8. Изменение и расторжение Договора

8.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению сторон.

8.2. По истечении срока действия Договора и исполнении всех условий и обязательств по Договору он может быть заключен на новый срок и на новых условиях.

8.3. Арендатор обязан при добросовестном исполнении всех обязательств по Договору за два месяца до окончания срока действия Договора письменно уведомить Арендодателя о своем желании заключить Договор на новый срок. В случае пропуска Арендатором установленного для уведомления Арендодателя срока, преимущественное право на заключение Договора на новый срок прекращается, и Арендодатель вправе заключить Договор аренды Помещения с любым третьим лицом.

8.4. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке, если Арендатор:

8.4.1. Пользуется Помещением с нарушением условий Договора или назначением Помещения.

8.4.2. Более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока не вносит арендную плату.

8.4.3. Не внес обеспечительный платеж в размере и срок, предусмотренные настоящим Договором.

8.4.4. Если по вине Арендатора происходит ухудшение состояния арендуемого Помещения.

8.4.5. Нарушает условие о расчетах, установленное пунктом 4.5 настоящего Договора.

8.5. Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия по инициативе Арендатора, если Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями Договора аренды.

8.6. Сторона, решившая расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, должна предупредить об этом другую сторону за 1 (Один) месяц, предварительно уведомив другую Сторону о нарушениях, которые влекут досрочное прекращение Договора.

8.7. В случае существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора, он может быть расторгнут одной из Сторон в одностороннем порядке. Сторона, решившая расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, должна предупредить об этом другую Сторону за два месяца, а также указать на обстоятельства, которые существенно изменились.

9. Конфиденциальность

9.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как самого текста настоящего Договора, так и в отношении полученной ими ставшей ими известной в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений, о которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер.

9.2. Стороны обязуются не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.

10. Прочие условия

10.1. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Данные дополнения являются неотъемлемой частью Договора.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, все тексты которых идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11. Приложения к договору

11.1. Неотъемлемыми частями Договора являются:

11.1.1. Схема помещения (Приложение №1).

11.1.2. Акт приема-передачи объекта (Приложение №2).

11.1.3. Согласие Арендодателя на использование адреса нежилого помещения в качестве места нахождения Арендатора.

11.1.4. Гарантийное письмо Арендатора о смене адреса места нахождения.

12. Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендодатель
ООО «ФинКон»

445004, Самарская область, г.Тольятти, Южное шоссе, 24 а, каб. 26
ИНН / КПП 6321252138 / 632101001
ОГРН 1106320016989
р/счет 40702810754400030769
в ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/счет 30101810200000000607
БИК 043601607

Арендатор
ООО «Наименование Организации»

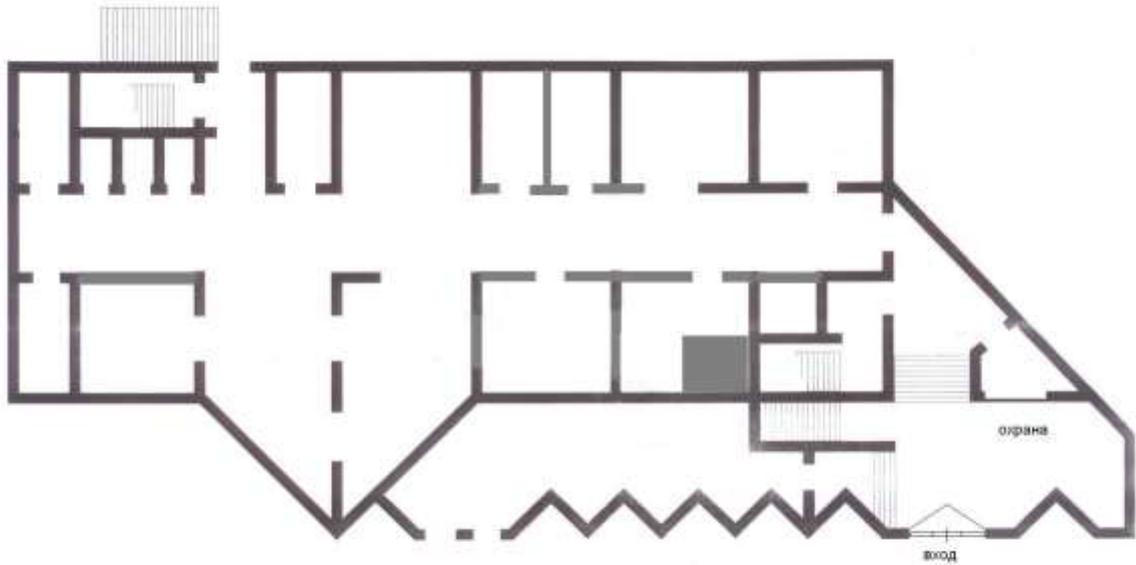
Юридический адрес организации
ИНН / КПП _____
ОГРН _____
р/счет _____
в Наименование банка
к/счет _____
БИК _____

_____/Д.Ю.Феклин/
М.П.

_____/И.О. Фамилия/
М.П.

**План арендуемого помещения
(к. __)**

офис "Премьер-Центр", 1-й этаж



Самарская обл., г. Тольятти
Южное шоссе, 24А
План 1-го этажа
S(арендуемого помещения) = __, __ кв.м.

 - арендуемые помещения.

Подписи сторон.

| От Арендодателя | От Арендатора |
|---------------------------------|---|
| _____ /Феклин Д.Ю./ | _____ / И.О. Фамилия / |

**АКТ
приема-передачи объекта**

городской округ Тольятти

__ . __ . 201__ г.

Настоящий акт составлен комиссией в составе:

Представитель Арендодателя

Должность директор

Д.Ю. Феклин

Представитель ООО фирма «Премьер-Центр»

Должность гл. инженер

В.А. Алексеев

Представитель Арендатора

Должность директор

И.О. Фамилия

Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование часть Помещения к. ____, расположенное по адресу: г. Тольятти, Южное шоссе, д. 24а, __ этаж, площадью __ кв.м., для размещения офиса.

Комиссией был произведен осмотр Помещения.

В результате осмотра установлено, что помещение передано в надлежащем состоянии.

Отделка новая. На стенах, потолке, полах и оборудовании нет каких-либо повреждений.

Помещение передается с принадлежностями:

1. Кондиционер-1шт.
2. Пульт от кондиционера-1шт.
3. Стол-1шт.
4. Стул-1шт.
3. Ключ от кабинета- шт.
5. Тумбочка(Зящ.)-1шт.
6. Шкаф для документов -1шт.

Согласно договора аренды Арендатор принимает вышеуказанное помещение, замечаний и претензий к помещению нет.

Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Объект в зафиксированном настоящим актом состоянии сдал:

Представитель Арендодателя

Должность директор

_____ Д.Ю. Феклин

Представитель Арендодателя

Должность гл. инженер

_____ В.А. Алексеев

Объект в зафиксированном настоящим актом состоянии принял:

Представитель Арендатора

Должность директор

_____ И.О. Фамилия