

Приложение 2 к объявлению об аренде

ДОГОВОР № _____ аренды нежилых помещений

г. Екатеринбург «__» _____ 2017г.
Акционерное общество «Научно – производственное объединение автоматики имени академика Н.А. Семихатова» (АО «НПО автоматики»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующей на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые помещения (далее - Помещения) общей площадью 76,1 кв.м., расположенные в на цокольном этаже (номера помещений 290-292 на Планах расположения объекта недвижимости) по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 145 (кадастровый номер 66:41:0206014:4650), без права заключения договора субаренды.

Границы и площадь Помещений указаны на Планах расположения объекта недвижимости, являющегося неотъемлемой частью Договора (Приложение № 2).

Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности АО «НПО автоматики» от 03.09.2014г. серия 66 АЖ № 649297, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» сентября 2014г. сделана запись регистрации 66-66-01/ 680/2014-530 (Приложение №3).

1.2. Помещения расположены в здании являющемся памятником архитектуры федерального значения – «Дом промышленности» (охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия федерального значения от 27.09.2013г.),

1.3. Цель использования Помещений: для использования под общепит.

1.4. Срок аренды устанавливается на 2 (два) года.

1.5. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них.

1.6. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды.

1.7. Арендатор не обладает по истечении настоящего договора преимущественным правом на заключение договора на новый срок.

1.8. Сдаваемые в аренду помещения передаются Арендодателем по акту приема-передачи Арендатору (Приложение №4). По прекращении действия договора Арендатор возвращает помещения по акту приема-передачи Арендодателю.

1.9. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются в судебном порядке в арбитражном суде Свердловской области.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Обращаться в арбитражный суд при обнаружении нарушений Арендатором существенных условий настоящего договора.

2.1.2. Давать письменное разрешение Арендатору на производство неотделимых улучшений.

2.1.3. Требовать у Арендатора предоставления платежных документов, подтверждающих своевременность поступления арендной платы.

2.1.4. Проводить проверки использования Арендатором указанных в настоящем договоре помещений.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемых помещений, не затрагивая несущих конструкций здания, и не осуществляя перепланировок.

2.2.2. Досрочно расторгнуть договор по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством.

2.2.3. Производить капитальный ремонт арендуемых помещений по согласованию с Арендодателем.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. Предоставить Арендатору объект аренды под определенное в договоре назначение в день подписания акта приема-сдачи в аренду нежилых помещений. В акте должно быть указано техническое состояние помещения на момент сдачи его в аренду. Акт приема-передачи оформляется в виде приложения к договору аренды. Акт приёма передачи оформляется в течении 5 дней с момента подписания настоящего договора.

2.3.2. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, незамедлительно принимать меры по их устранению.

2.3.3. Обеспечить энергоносителями помещения, предоставляемые в аренду. Стоимость энергоресурсов включается в переменную часть арендной платы.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Своевременно вносить переменную часть арендной платы в соответствии с п. 3.1.2., связанную с обеспечением арендуемых помещений энергоносителями.

2.4.2. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора.

2.4.3. Обеспечить сохранность арендованных помещений, соблюдать требования и условия охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия федерального значения от 27.09.2013 года на объект культурного наследия федерального значения.

2.4.4. Своевременно производить за свой счет уборку и текущий ремонт арендуемых помещений. По соглашению с Арендодателем может быть произведен ремонт арендуемых помещений.

2.4.5. Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций, оборудования, относящихся к арендуемым площадям.

2.4.6. В случае порчи помещения, все ремонтные и восстановительные работы производить за свой счет.

2.4.7. Не производить как на арендуемых площадях, так и в других местах здания прокладку скрытых и открытых проводок, инженерных коммуникаций без письменного согласия Арендодателя.

2.4.8. Соблюдать требования санитарно-эпидемиологических станций, Госпожнадзора, ГО, содержать за свой счет пожарную сигнализацию, вентиляцию т.п., оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им помещения, а также принятие мер противопожарной безопасности, ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность арендуемых помещений, их экологическое, санитарное и инженерно-техническое состояние.

2.4.9. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, происшедшем в арендуемом помещении, нанесшем (или грозящем нанести) зданию ущерб и своевременно принимать всевозможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения и повреждения.

2.4.10. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный допуск в рабочее время во все помещения, кроме тех, на вход в которые установлено требование особого разрешения, для хозяйственно-технического осмотра и контроля соблюдения условий договора.

Обязывать своих представителей участвовать в составлении и подписании актов проверок состояния помещений.

2.4.11. Своевременно вносить арендную плату, начиная с момента действия договора аренды. Ежемесячно представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление вышеуказанных платежей.

2.4.12. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 20 календарный дней о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном их освобождении, сдать объект аренды в исправном состоянии.

2.4.13. При прекращении действия договора аренды передать Арендодателю арендуемые помещения с произведенными перепланировками, а также неотделимыми улучшениями, произведенными без нанесения вреда указанным помещениям.

2.4.14. За свой счет выполнять все необходимые лицензионные и другие требования, предъявляемые к деятельности в арендуемых помещениях.

2.4.15. Арендатор обязан содержать помещения и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке и нести все расходы, связанные с этим.

2.4.16. Арендатор обязан соблюдать требования закона РФ №5485-1 «О государственной тайне».

2.4.17. Арендатор обязан выполнять установленные правила пропускного и внутреобъектового режима АО «НПО автоматики».

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата состоит из двух частей – постоянной и переменной, подлежит исчислению ежемесячно и включает в себя:

3.1.1. Постоянный размер арендной платы, составляет _____ рублей за 1 кв.м. в месяц в том числе НДС.

3.1.2. Переменная часть арендной платы, подлежит ежемесячному исчислению расчетным путем, включающая плату за обеспечение помещений энергоносителями (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение и пр). Расчет потребления энергоресурсов в занимаемом помещении производится в соответствии с Приложением №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Размер переменной части арендной платы определяется фактом предоставления услуг с применением тарифов.

При изменении тарифов энергоснабжающими организациями плата за обеспечение помещений энергоносителями также подлежит изменению.

3.1.3. Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и не чаще одного раза в год.

Изменение размера арендной платы путем корректировки на размер уровня инфляции на текущий финансовый год осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Арендатора. Размер уровня инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

В случае изменения размера арендной платы путем корректировки на размер уровня инфляции новый размер арендной платы устанавливается с 01 января очередного финансового года.

3.2. Постоянная часть арендной платы в размере _____, в т.ч. НДС, перечисляется ежемесячно авансовым платежом на расчетный счет Арендодателя до 05 числа расчетного месяца, на основании счета, выставленного Арендодателем до 28 числа месяца предшествующего расчетному. Не получение Арендатором счёта не является основанием для неоплаты Постоянной части арендной платы.

Переменная часть арендной платы перечисляется на расчетный счет Арендодателя ежемесячно до 28 числа месяца следующего за расчетным.

3.3. Перечисление арендной платы осуществляется по следующим реквизитам:

**Получатель – АО «НПО автоматики»,
ИНН 6685066917/ КПП 668501001**

р/с 40702810800261004368
Ф-Л Банка ГПБ (АО) в г. Екатеринбурге
к/с 30101810365770000411
БИК 046577411

Подтверждением исполнения арендной платы по внесению арендной платы является направление Арендатором в адрес Арендодателя посредством почтовой связи, а также факсимильной связью или по электронной почте, платежного поручения.

При перечислении денежных средств в оплату арендной платы Арендатор обязан указывать в платежном поручении все банковские реквизиты, определенные в настоящем пункте, а также точное наименование платежа, номер и дату Договора и период, за который осуществляется оплата.

3.4. Отказ Арендатора от внесении арендной платы, либо не внесении им арендной платы в соответствии с условиями настоящего договора в течение двух месяцев, дает право Арендодателю ограничить допуск Арендатора на занимаемые по настоящему договору помещения до полного погашения задолженности по арендным платежам и являются основанием для расторжения настоящего договора.

3.5. Арендатор обязан своими силами и за свой счёт зарегистрировать настоящий договор аренды в течении 30 дней с момента подписания настоящего договора.

4. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ИЛИ ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Вносимые в настоящий договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

4.2. Настоящий договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон, по решению суда и в случае одностороннего внесудебного отказа стороны настоящего договора от исполнения настоящего договора в соответствии с гражданским законодательством.

4.3. Стороны вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, в том числе:

4.3.1. В случае систематического нарушения Арендатором условий настоящего договора, предусмотренных пунктами настоящего договора.

4.3.2. В случае не внесения арендной платы и других платежей в соответствии с условиями настоящего договора в течение двух месяцев.

4.3.3. В случае лишения Арендатора лицензии на ведение той деятельности, для ведения которой был передан Объект.

4.3.4. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной в п.2.4.14, 2.4.15, 2.4.16 настоящего договора.

4.3.5. В случае несоблюдения Арендатором порядка использования переданного в аренду недвижимого имущества, в части касающейся наличия перепланировок, неотделимых улучшений, реконструкций, осуществленных без согласия Арендодателя, а также отсутствия у Арендатора документов, выданных уполномоченным органом, подтверждающих соответствие арендованных помещений требованиям противопожарной безопасности.

4.4. В случае одностороннего внесудебного отказа, настоящий договор считается прекращенным по истечении 60 (шестидесяти) календарных дней с даты надлежащего уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора.

4.4.1. Уведомление об одностороннем отказе от настоящего договора направляется стороне по настоящему договору одним из следующих способов: вручается под подпись Генеральному директору(руководителю общества либо лицу, которому общество выдало доверенность на право получения корреспонденции, либо направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, а также телеграммой, либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение стороной по настоящему договору подтверждения о его вручении стороне по настоящему договору. Выполнение стороной настоящего договора хотя бы одного из вышеуказанных способов доставки считается надлежащим уведомлением стороны по настоящему договору об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора.

4.4.2. Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения стороной по настоящему договору подтверждения о вручении стороне по настоящему договору уведомления об одностороннем отказе от настоящего договора (в том числе вручения под подпись генеральному директору общества либо лицу, которому общество выдало доверенность на право получения корреспонденции), либо дата получения стороной по настоящему договору информации об отсутствии стороны по настоящему договору по его адресу, указанному в настоящем договоре.

4.5. В случае ликвидации Арендатора настоящий договор считается расторгнутым с момента ликвидации Арендатора.

4.6. При расторжении настоящего договора аренды Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента прекращения действия договора возвратить Арендодателю нежилые помещения указанные в п. 1.1. настоящего договора по акту приема-сдачи.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Арендатора.

5.1.1. За повреждение арендуемых помещений, за исключением износа или амортизации их в процессе эксплуатации в соответствии с условиями настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю стоимость работ по восстановлению указанных помещений на основании финансовых документов.

5.1.2. Арендатор несет самостоятельную ответственность за не обеспечение экологической безопасности своего производственного процесса и нарушение природоохранительного законодательства РФ.

5.1.3. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим Договором, начисляются пени по 0,1% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

5.1.4. В случае нарушения Арендатором п.2.4.16. Арендодателем взыскивается штраф с Арендатора в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый факт нарушения.

5.1.5. В случае просрочки арендатором срока любого платежа по договору более чем на 10 дней Арендодатель имеет право

- удерживать любое имущество Арендатора находящееся в арендуемом помещении до полного погашения Арендатором Задолженности.

- приостановить обеспечение арендуемого помещения электроэнергией и другими энергоресурсами до полного погашения Арендатором Задолженности.

- ограничить доступ сотрудников Арендатора в помещение.

Стороны пришли к соглашению что в случае применения Арендодателем любой из указанных мер, Арендодатель не несёт перед Арендатором ответственности за любые убытки, возникшие в последствии их применения. Применение указанных в настоящем пункте мер не освобождает арендатора от оплаты задолженности.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

6.2. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, каждый из которых прошит, скреплен печатью Арендатора и Арендодателя и имеет одинаковую юридическую силу, по одной для каждой стороны и один для Федеральной службы Государственной регистрации Кадастра и Картографии.

6.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после происшедших изменений уведомить об этом другую сторону.

6.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) дней. Для направления претензии распространяются правила направления установленные п.4.4.1 и п. 4.4.2. настоящего договора.

6.5. Подписывая настоящий договор, Арендатор подтверждает, что ознакомлен с охранным обязательством пользователя объекта культурного наследия федерального значения от 27.09.2013г.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатор обязан обеспечить выполнение требований нормативных документов Арендодателя по сохранности секретов и защите информации.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

К договору прилагаются:

1. Приложение № 1- Расчет потребления энергоресурсов.
2. Приложение № 2 - План расположения объекта недвижимости.
3. Приложение № 3 -Свидетельство о государственной регистрации права
4. Приложение № 4- Акт приема-передачи в аренду объекта недвижимости.

Арендодатель: АО «НПО автоматики» Юридический адрес: 620075, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина- Сибиряка, д. 145 ИНН 6685066917/ КПП 668501001 р/с 40702810800261004368 Ф-Л Банка ГПБ (АО) в г. Екатеринбурге к/с 30101810365770000411 БИК 046577411 _____ / _____/ М.П.	«Арендатор»: _____ Юридический адрес: _____ ИНН _____, ОГРН _____ _____ _____ _____ / _____/ М.П.
--	---