

ДОГОВОР

АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. []

12 марта 2021 год

[]
Отделением УФМС России по [],
зарегистрирована по адресу: г. [] именуемая в дальнейшем
«АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и

ООО [],
действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны,
заключили настоящий Договор аренды нежилого имущества (именуемый в дальнейшем «Договор») о
нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. По условиям настоящего Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование и владение (аренду) недвижимое имущество указанное ниже, а Арендатор обязуется принять это имущество во временное владение и пользование, уплачивать арендную плату и производить иные необходимые оплаты в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Объектом аренды, передаваемым Арендатору во временное владение и пользование по настоящему Договору, является нежилое помещение, расположенное по адресу: г. []
[] час []

1.2. Цель использования Арендатором арендуемого Имущества: для деятельности ломбарда. Изменение цели использования Имущества не допускается. Субаренда возможна только с письменного согласия Арендодателя.

1.3. Сведения о помещении, известные Арендатору до подписания настоящего Договора, а также изложенные в настоящем Договоре, являются достаточными для его надлежащего использования в соответствии с назначением, указанным в п.1.2 настоящего Договора.

1.4. Указанное в п. 1.1 настоящего приложения нежилое Строение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества []

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Имущество никому не продано, не подарено, не обещано быть подаренным.

1.6. По условиям настоящего договора срок аренды устанавливается 7 лет с даты заключения настоящего договора с дальнейшей пролонгацией.

1.7. Настоящий договор не является согласием Арендодателя для регистрации адреса недвижимости в качестве адреса места нахождения юридического лица (Арендатора) и для предоставления сведений в ИФНС по городу [] Для регистрации адреса объекта недвижимости в качестве адреса места нахождения юридического лица (Арендатора) необходимо получение дополнительного письменного согласия собственника объекта недвижимости. Исключением является регистрация адреса по месту нахождения арендуемого объекта недвижимости в качестве обособленного подразделения Арендатора. Для регистрации обособленного подразделения по адресу арендуемого Арендатором в настоящем договоре объекта недвижимости письменного согласия Арендодателя – не требуется.

2. Передача Имущества Арендатору и возвращение его Арендодателю.

2.1. Передача Имущества от Арендодателя Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи (именуемый в дальнейшем «**Акт приема-передачи**»). Указанный Акт подписывается уполномоченными представителями Сторон в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

2.2. Обязательство Арендодателя по передаче Имущества Арендатору считается выполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества.

2.3. Настоящий договор считается пролонгированным на следующий срок на тех же условиях если Арендатор за 30 дней до окончания срока действия договора не заявит о намерении его расторгнуть.

2.4. Возврат Имущества Арендодателю производится по передаточному акту, подписываемому Сторонами, в срок отдельно согласованный Сторонами.

2.5. При освобождении имущества Арендатор имеет право вывезти с арендуемых площадей свое имущество и установленное Арендатором оборудование в срок не позднее 14 календарных дней с момента подписания соглашения о расторжении договора.

3. Арендная плата.

3.1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование Имуществом (именуемую в дальнейшем «Арендная плата») в размере, порядке, в сроки и на условиях, определенных настоящей статьей.

3.2. Арендная плата по настоящему Договору составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек в месяц за все арендуемое помещение, без учета НДС/Л (13%). Начиная с 12 (двенадцатого) месяца и при пролонгации договора аренды сумма арендной платы составляет 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей 00 коп., без учета НДС/Л (13%). В качестве налогового агента по оплате НДС/Л (13%) выступает Арендатор. Арендатор по требованию Арендодателя обязан ежемесячно предоставлять документ, подтверждающий оплату НДС/Л (13%).

3.2.3 Стороны пришли к согласию, что арендная плата будет осуществляться авансовым платежом в срок до 5 (пятого) числа каждого месяца следующим образом:

«арендные каникулы» составляют 21 (двадцать один) день, но с оплатой всех коммунальных и иных платежей за время арендных каникул.

3.3. В Арендную плату, согласованную в п. 3.2. настоящего Договора ежемесячно перечисляемую Арендатором во исполнение условий настоящего Договора, не включаются:

3.3.1. обеспечение Арендатора телефонной связью, стоимость произведённых Арендатором междугородних и международных телефонных переговоров;

3.3.2. доступ в Интернет;

3.3.3. обслуживание вентиляционной системы;

3.3.4. обслуживание аквариума.

3.4. Арендатор самостоятельно заключает договоры:

- на оказание телекоммуникационных услуг (местная, междугородняя и международная связь, доступ в Интернет) с организацией, оказывающей данные услуги;

- предприятиями, оказывающими услуги по вывозу ТБО, по уборке и поддержанию порядка в помещении, за свой счет самостоятельно осуществлять уборку территории, прилегающей к Зданию, в соответствии с границами зоны ответственности согласованной между Арендодателем и Арендатором, включая расчистку и вывоз снега в зимний период, уборку наледи и сосулек на входных группах помещений,

- организация охранной системы для обеспечения целостности помещения,

- все иные услуги, третьих лиц, любым образом связанные с арендуемым имуществом. Ответственность (в том числе штрафы, предписания) перед третьими лицами (в том числе перед надзорными органами) за претензии по уборке территории, прилегающей к Зданию, в границах зоны ответственности согласованной между Арендодателем и Арендатором полностью возлагается на Арендатора.

3.6. Ставка арендной платы, установленная настоящим договором, может быть увеличена Арендодателем, не более чем на 7 % от ставки арендной платы и **не чаще чем 1 раз в год.**

Арендодатель обязан предупредить Арендатора о предстоящем изменении размера арендной платы не позднее, чем за 30 дней до изменения. Датой извещения признается дата получения Арендатором письменного предупреждения об изменении арендной платы.

Договор считается измененным в части размера арендной платы на следующий день после истечения указанного в настоящем пункте Договора срока.

4. Порядок внесения арендной платы и обеспечительный платеж.

4.1. Базовая составляющая Арендной платы вносится Арендатором на личный счет (лично) Арендодателя ежемесячно без выставления счета Арендодателем на условиях предоплаты **не позднее пятого числа текущего месяца за следующий месяц аренды без выставления счета.**

4.2. Платежи Арендной платы осуществляются в безналичном или наличном порядке, или иным способом, не противоречащим законодательству РФ. Датой платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет, либо в кассу Арендодателя.

4.3. За просрочку в оплате арендной платы Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

4.4. В качестве обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор в день подписания настоящего договора, перечисляет на расчетный счет или в кассу Арендодателя **обеспечительный платеж. Сумма обеспечительного платежа устанавливается в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.**

Проценты или любого рода иные компенсации за предоставление Обеспечительного платежа Арендатору не причитаются.

4.5. Сумма обеспечительного платежа зачисляется в счет Арендной платы за последний месяц аренды, в случае надлежащего исполнения Арендатором условий настоящего Договора.

4.6. Если Арендатор задерживает какие-либо из платежей, причитающихся по настоящему Договору, или иным образом причиняет убытки или потери Арендодателю, Арендодатель вправе удержать из обеспечительного платежа любые суммы, причитающиеся таким образом с Арендатора или просроченные Арендатором.

4.7. После удержания суммы из обеспечительного платежа, Арендатору направляется письменное уведомление о нем с приложением расчета удержанных сумм. В каждом случае такого удержания Арендатор, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента (даты) получения от Арендодателя уведомления об удержании, обязан восстановить обеспечительный платеж равным сумме ежемесячной арендной платы на дату восстановления Обеспечительного платежа.

5. Обязанности Сторон по содержанию и использованию Имущества.

5.1 Права и обязанности Арендатора:

5.1.1. Арендатор обязан пользоваться Имуществом по прямому назначению и в целях, указанных в п. 1.2 настоящего Договора.

5.1.2. Арендатор обязан не допускать хранения в Помещении каких-либо предметов или материалов, считающихся опасными для жизни, здоровья или окружающей среды, в том числе, легко воспламеняемых, радиоактивных материалов, химических реактивов, взрывчатых веществ и т.п. Курение в арендованных помещениях сотрудников, клиентов, иных приглашенных лиц Арендатора не допускается. Курение на территории Здания, в котором расположено арендованное имущество допускается в строго отведенном месте. За соблюдением требований Федерального закона от 23 февраля 2013 г. N 15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака" несет Арендатор, в том числе в части оплаты штрафов. Соблюдать экологическую безопасность в процессе своей деятельности, самостоятельно отчитываться перед государственными органами и компетентными организациями по вопросам загрязнения окружающей среды, за свой счет производить платежи за загрязнение окружающей среды выбросами, сбросами загрязняющих веществ и размещение отходов в соответствии с законодательством РФ.

5.1.3. Арендатор имеет право за свой счет, с обязательным письменным согласованием с Арендодателем и без взимания Арендодателем дополнительной платы, разместить на наружной части Здания, в котором расположено арендуемое Имущество информационные вывески, указатели, и/или иные средства идентификации Арендатора, оформленные в соответствии с существующим фирменным стилем Арендатора (включая текстовое написание, цветовое решение и символику), согласованные с соответствующей контролирующим органом в установленном законодательством РФ порядке.

5.1.4. Арендатор обязан принять имущество по Акту приема-передачи.

5.1.5. Арендатор обязан поддерживать арендуемое Имущество в исправном состоянии, по мере возникновения объективной необходимости производить текущий ремонт Арендуемых помещений за свой счет, нести затраты на поддержание фасада Здания, в котором находится арендуемое имущество в надлежащем состоянии пропорционально от занимаемой площади в Здании. С письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Имущества, стоимость таких улучшений не подлежит возмещению со стороны Арендодателя.

5.1.6. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя производить какие-либо перепланировки и переоборудования Имущества.

5.1.7. Ответственным за электро- и пожарное хозяйство от представителя Арендатора является

5.1.8. Арендатор обязуется своевременно получать и продлевать действие каких-либо Необходимых Согласований, необходимых для использования Имущества в соответствии с его целевым назначением.

5.1.9. Арендодатель дает свое согласие на передачу прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам (право заключить с третьими лицами договор субаренды). При этом, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерениях заключить договор субаренды, с указанием сведений (реквизитов) о субарендаторе.

5.1.10. Беспрепятственно допускать в рабочее время в Имущество представителей органов государственного власти.

5.1.11. Арендатор имеет право за свой счет и в свою пользу заключить договоры страхования своего движимого имущества и оборудования, находящегося в Помещении, риска ответственности Арендатора по обязательствам, вытекающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при исполнении им настоящего Договора.

5.1.12. Арендатор имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке письменно уведомив Арендатора за 60 календарных дней до момента освобождения арендуемого помещения.

5.1.13. Арендатор имеет право установить внутри или снаружи Помещения вывески и/или рекламные конструкции со своим наименованием, а также разместить рекламно-полиграфическую продукцию в витрине Помещения. Связанные с этим согласования с государственными органами Арендатор получает своими силами и затраты несет за свой счёт.

5.1.14. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, Арендатор обязан выплатить Арендодателю компенсацию в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей в течении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента расторжения настоящего Договора.

5.2. Права и обязанности Арендодателя:

5.2.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Имущество в аренду по Акту приема-передачи и в течение всего срока аренды не препятствовать Арендатору во владении и пользовании Имуществом, ведения им предпринимательской деятельности в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора.

5.2.2. Арендодатель обязан производить за свой счет в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в т.ч. в области архитектурной и градостроительной деятельности ремонт конструктивных частей и систем инженерного оборудования Имущества, в случае если необходимость такого ремонта возникла не вследствие виновных действий Арендатора. В случае если в таком ремонте возникает необходимость, Стороны согласовывают условия взаимодействия Сторон и плановый срок проведения Арендодателем капитального ремонта Имущества в течение 10 (Десяти) дней с даты получения одной Стороной письменного уведомления от другой Стороны о необходимости проведения Арендодателем капитального ремонта Имущества.

5.2.3 Арендодатель обязуется не предпринимать никаких действий, которые могут повлечь за собой отключение Имущества от городских систем водоснабжения, газоснабжения, отопления, канализации, электропитания и других коммунальных услуг.

5.2.4. Арендодатель не несет ответственности за перерыв в предоставлении услуг в соответствии с настоящим пунктом Договора, вызванный независящими от него причинами, в том числе:

- авариями или сбоями в работе на энергоснабжающих, газоснабжающих и водоснабжающих предприятиях, предприятиях коммунального хозяйства города.

5.2.5. Арендодатель обязан самостоятельно уплачивать все налоги и сборы, взимаемые уполномоченными органами, подлежащими уплате Арендодателем Имущества.

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

5.2.7. Арендодатель имеет право продавать, закладывать или иным образом распоряжаться Имуществом целиком или частично. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора (заказным письмом с уведомлением либо путем передачи письменного уведомления под роспись уполномоченному представителю) о намерении распорядиться Имуществом не менее, чем за 6 (шесть) месяцев до предполагаемой даты продажи, передачи в залог Имущества или совершения иной сделки, направленной на распоряжение арендуемым имуществом.

5.2.8. Арендодатель имеет Право Доступа в Имущество для проверки его состояния в присутствии представителя Арендатора при условии извещения Арендатора о времени посещения не менее чем за 1 (один) календарный день, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора.

5.2.9. С момента фактической передачи Имущества Арендодателем Арендатору и подписания Сторонами (уполномоченными на то представителями Сторон) акта приема-передачи Имущества предоставить Арендатору право самостоятельно определять режим работы в арендуемом Помещении с учетом нахождения помещения в жилом доме.

5.2.10. Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке письменно уведомив Арендатора за 6 (шесть) месяцев до предполагаемой даты расторжения настоящего договора.

5.2.11. Ставка арендной платы может быть пересмотрена Арендодателем в одностороннем порядке, не чаще одного раза в год не более чем 10% и начиная не ранее, чем через 24 месяца с даты заключения настоящего Договора. Изменение ставки арендной платы оформляется Сторонами

дополнительным соглашением к настоящему Договору. Проект дополнительного соглашения подготавливает Арендодатель и направляет его Арендатору.

5.2.12. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендодателем, Арендодатель обязан в течение 14 календарных дней с даты расторжения настоящего договора по инициативе Арендодателя уплатить Арендатору денежные средства (компенсацию), в счет понесенных Арендатором в будущем расходов на демонтаж и перевозку из арендуемого помещения имущества и оборудования Арендатора. Сумму денежных средств, подлежащих компенсации Арендодателем Арендатору в соответствии с настоящим пунктом стороны договорились считать суммой денежных средств в размере 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей.

6. Общие условия ответственности Сторон.

6.1. Сторона, не исполнившая (исполнившая ненадлежащим образом) обязательства по настоящему Договору несет ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством.

6.2. Сторона не отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение любого из ее обязательств по настоящему Договору в случае, если она докажет, что неисполнение (ненадлежащее исполнение) явилось результатом обстоятельства (препятствия) непреодолимой силы (т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах), находящихся вне ее контроля (форс-мажор). В частности, обстоятельствами непреодолимой силы могут быть: военные действия, массовые беспорядки, стихийные бедствия, эпидемии, террористические акты, иные чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

Сторона, претендующая на освобождение от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своего обязательства по настоящему Договору по причине форс-мажорных обстоятельств, обязана в разумный срок уведомить другую Сторону о наступлении такого обстоятельства (препятствии) и его влиянии на возможность исполнить обязательство.

Если основание для освобождения от ответственности длится более 6 (Шести) месяцев, Договор прекращается за невозможностью исполнения по истечении 6 (Шести) месяцев, если соглашением Сторон не будет предусмотрено иное.

7. Действие Договора и его прекращение

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Акта приема-передачи Имущества и действует до окончания срока аренды, указанного в п. 1.6. настоящего.

7.2. В случае если Арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности по настоящему договору, то он имеет преимущественное перед другими кандидатами право на заключение договора аренды на указанное в п.1.1. настоящего договора помещение на новый срок.

7.3. Договор подлежит досрочному внесудебному расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых сторонами существенными нарушениями условий договора, а именно:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, предусмотренного п. 1.2. договора, либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает арендованное имущество;

3) допускает задержки любых платежей по настоящему договору, то есть допускает) задержки платежей более чем на 10 (десять) календарных дней от установленного договором срока или 2 (две) и более задержки подряд более чем на 10 (десять) календарных дней в течение любого годового периода;

Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, иных платежей и выплаты неустойки.

