

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ДОГОВОР

аренды нежилых помещений в здании по адресу:
Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Объединения, 9
№ _____

г. Новосибирск

«__» _____ 20__ г.

Арендодатель государственного имущества Государственное унитарное предприятие Новосибирской области «Новосибирский областной центр развития промышленности и предпринимательства», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и арендатор _____ государственного имущества _____, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное пользование и владение за плату нежилые помещения: помещения _____ общей площадью _____ кв.м (номер в кадастровом паспорте: _____), расположенное в здании по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Объединения, дом 9, для использования под _____.

Нежилое помещение принадлежит «Арендодателю» на праве хозяйственного ведения, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ г. сделана запись регистрации № _____.

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений _____ кв. м.

Порядок предоставления и использования части земельного участка, которая занята передаваемым помещением или пропорциональна его размерам и необходима для его использования и свободного доступа к нему, а также его размеры будут установлены сторонами дополнительно, соглашением сторон, после оформления прав Арендодателя в установленном законом порядке на соответствующий земельный участок под зданием по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Объединения, дом 9.

1.2. Состав передаваемых в аренду помещений и их месторасположение определяется в Техническом плане помещения первого этажа, прилагаемом к настоящему договору (Приложение № 1) и являющемся его неотъемлемой частью.

1.3. Передача помещений оформляется актом приема-передачи, который составляется и подписывается «Арендодателем» и «Арендатором» (Приложение № 2).

Акт приема-передачи приобщается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с даты подписания акта приема-передачи нежилого помещения, если иное не установлено особыми условиями договора.

1.4. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них. Приватизация арендуемых помещений может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Обязанности Сторон

2.1. «Арендодатель» обязуется:

2.1.1. Не позднее пяти дней после заключения настоящего договора передать «Арендатору» помещения, указанные в п.1.1, по акту приема-передачи.

2.1.2. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном

с «Арендатором».

2.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине «Арендатора», оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять «Арендатора» о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.5. Контролировать надлежащее выполнение «Арендатором» требований по содержанию арендуемого помещения, а также других обязательств, предусмотренных настоящим договором.

2.1.6. Принять арендованные помещения от «Арендатора» в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном высвобождении помещения.

2.2. «Арендатор» обязуется:

2.2.1. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1 настоящего договора.

2.2.2. В течение пяти дней с момента подписания настоящего договора заключить с «Арендодателем» договор на оказание услуг по содержанию предоставляемых в аренду помещений.

Договоры на оказание услуг по охране, уборке, дезинфекции и т.п. в арендованных помещениях «Арендатор» обязан заключить с соответствующими обслуживающими организациями.

2.2.3. Не позднее пяти дней после заключения настоящего договора принять у «Арендодателя» помещения, указанные в п.1.1, по акту приема-передачи.

2.2.4. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности «Арендатора» и арендуемого им объекта.

2.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать «Арендодателя» о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями «Арендатора», без письменного разрешения «Арендодателя».

В случае обнаружения «Арендодателем» самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, таковые должны быть ликвидированы «Арендатором», а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием «Арендодателя».

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением «Арендодателя», а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится часть здания, «Арендатор» принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых «Арендодателем» согласно отдельным соглашениям, заключаемым с «Арендодателем». Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к договору.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных «Арендатору» по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды,

внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия «Арендодателя».

2.2.10. Предоставлять представителям «Арендодателя» возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.11. Письменно сообщить «Арендодателю» не позднее чем за 3 месяца о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном их освобождении. Сдать «Арендодателю» помещения по акту приема-передачи.

2.2.12. По окончании срока действия договора или при его расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех рабочих дней после окончания действия настоящего договора.

2.2.13. Передать «Арендодателю» арендованные помещения в том же состоянии, в котором они были переданы «Арендатору», с учетом нормального износа. Также «Арендатором» должны быть переданы «Арендодателю» все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки и все улучшения без возмещения затрат.

2.2.14. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

2.2.15. Застраховать взятое в аренду имущество. В случае, если договор заключается на срок более одного года, «Арендатор» обязан страховать арендованное имущество ежегодно.

2.2.16. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки, установленные договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме, а частично, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения договора и наложения штрафных санкций.

2.2.17. Несвоевременная оплата платежей либо внесение платежей не в полном объеме по договору на оказание услуг по содержанию предоставляемых в аренду помещений, заключенным с «Арендодателем» также является основанием для расторжения настоящего договора.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Размер оплаты.

За указанные в разделе 1 нежилые помещения «Арендатор» оплачивает за арендуемую площадь _____ кв.м. сумму _____ (_____) руб. __ коп. в месяц, в том числе НДС ____% - _____ (_____) руб. __ коп.

3.2. Сроки и порядок оплаты:

а) «Арендатор» вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа отчетного месяца. В случае если договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платёж должен быть внесён «Арендатором» в течение пяти дней с момента заключения договора.

б) ежемесячная арендная плата с учетом НДС в размере _____ (_____) руб. __ коп. перечисляется по следующим реквизитам:

р/счет 40602810803000000074 в ПАО Банк «Левобережный», г. Новосибирск, БИК 045004850, ИНН 5406173814, КПП 541001001, к/с 30101810100000000850; Получатель: ГУП НСО «НОЦРПП».

в поле «Назначение платежа» указывается: «Арендная плата за пользование имуществом по договору № _____ от _____ за _____ месяц _____ года»

в) Оплата за коммунальные услуги (электроэнергия, вода, тепло и пр.), а также возмещение расходов «Арендодателя» (плата за землю, амортизация, налог на имущество и пр.) производится «Арендатором» по договору на оказание услуг по содержанию предоставляемых в аренду помещений.

3.3. В одностороннем порядке арендная плата изменяется «Арендодателем» не чаще одного раза в год в связи с изменением рыночной стоимости объектов аренды. В этих случаях

«Арендодатель» направляет письменное уведомление «Арендатору». «Арендатор» обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность «Арендатора»:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п. 3.2.а договора, «Арендатор» уплачивает пеню за каждый день просрочки в размере 0,5% от суммы ежемесячной арендной платы, которая перечисляется на счет, указанный в п.3.2.б.;

б) в случае нарушения п. 2.2.9 договора «Арендатор» уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы на счет, указанный в п.3.2.б.;

в) сумма начисленной пени и штрафа, указанные в п.4.1.а, б, перечисляется «Арендатором» отдельным платежным поручением на счет, указанный в п.3.2.б. договора, на который перечисляется платеж по арендной плате.

4.2. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, «Арендатор» возмещает на счет, указанный в п.3.2.б. настоящего договора причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией с участием «Арендодателя» и привлечением уполномоченных служб.

4.3. В случае если «Арендатор» не принял в установленный настоящим договором срок или не возвратил арендуемые помещения или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки насчет и в порядке, указанные в п.4.1.в. настоящего договора.

«Арендодатель» также вправе требовать от «Арендатора» возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями «Арендатора».

В указанных в настоящем пункте случаях «Арендатор» также обязано платить пени в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

4.4. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления договора

5.1. По одностороннему требованию «Арендодателя» договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

а) неуплаты или просрочки «Арендатором» оплаты аренды в сроки, установленные п.3.2.а., в течение одного месяца;

б) неуплаты или просрочки «Арендатором» оплаты по договору на оказание услуг по содержанию предоставляемых в аренду помещений, заключенным с «Арендодателем»;

в) использования помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п.1.1 договора;

г) нарушения п.2.2.9, 3.3 настоящего договора;

д) умышленного или неосторожного ухудшения «Арендатором» состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.9, 2.2.14, 2.2.15 договора.

В этих случаях «Арендодатель» направляет письменное уведомление «Арендатору» о расторжении договора. «Арендатор» обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нём срок без подписания дополнительного соглашения.

Расторжение договора не освобождает «Арендатора» от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.2. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора, в том числе о его досрочном расторжении, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.3. По истечении срока действия настоящего договора «Арендатор» не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый

срок.

6. Дополнительные условия

6.1. Реорганизация «Арендодателя», а также перемена собственника арендуемых помещений не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

6.2. «Арендатор» ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

6.3. «Арендатор» предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

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

6.5. Все расходы с целью улучшения технического состояния помещений, произведенные «Арендатором», а также любые изменения перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, вызываемых потребностями «Арендатора», возмещению не подлежат.

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

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

6.8. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего договора, разрешаются Арбитражным судом.

7. Срок действия договора

7.1. Договор заключается на 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его подписания.

Приложения: №1. Выкопировка предоставляемых в аренду нежилых помещений, №2. Акт приема-передачи Объекта.

8. Юридические адреса сторон

«Арендодатель»

«Арендатор»

Государственное унитарное
предприятие Новосибирской области
«Новосибирский областной центр
развития промышленности и
предпринимательства»

Адрес: 630020, г. Новосибирск,
ул. Объединения, 9/1 этаж 2 офис 22

ИНН 5406173814 КПП 541001001

р/с 40602810803000000074

в ПАО Банк «Левобережный»,

г. Новосибирск БИК 045004850

кор. счет 30101810100000000850

тел. (383) 223-20-77

e-mail: nocrpp@mail.ru

тел. (383) 223-20-77

Адрес местонахождения: _____

ИНН _____, КПП _____

р/с _____

в _____

кор.счет _____

тел. _____

Подписи сторон:

«Арендодатель»

«Арендатор»

М.п.

М.п.