

ДОГОВОР № _____-А
аренды недвижимого имущества

Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рестайл», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора **Огородникова Андрея Ивановича**, действующего на основании Устава, и _____ «_____» именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование следующие помещения:

- № _____, расположенное;

- Ежемесячная фиксированная часть арендной платы по Договору составляет _____ руб. в месяц, в том числе НДС.

1.2. Нежилое здание находится у Арендодателя на праве частной собственности, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АВ № 035399.

1.3. Передача Помещения в аренду Арендатору и возврат Помещения Арендодателю при досрочном расторжении или окончании срока действия настоящего Договора оформляется двусторонним актом приема-передачи, составленным и подписанным уполномоченными представителями Сторон настоящего Договора в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон).

Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. План передаваемого в аренду Помещения определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.5. Помещения передаются в аренду по Акту приема-передачи до «__» _____ 20__ г.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Арендодателя.

2.1.1. Арендодатель обязан передать Помещение Арендатору по акту приема-передачи согласно п. 1.3. настоящего Договора, в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента исполнения Арендатором обязанности, установленной п.3.3. настоящего Договора.

С момента подписания акта приема-передачи в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора обязанность Арендодателя по передаче Помещения, установленная п. 2.1.1. настоящего Договора, считается исполненной, а на Арендатора переходит риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения, если они произошли по вине Арендатора.

2.1.2. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт Помещения в случае необходимости, в том числе по требованию Арендатора при предоставлении Арендодателю документального обоснования необходимости его проведения. До начала капитального ремонта по возможности Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору, где определяют соответствующие изменения в порядке пользования Помещением на период проведения капитального ремонта. Арендодатель также имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае проведения капитального ремонта, предварительно предупредив Арендатора не менее, чем за 2 (два) месяца до фактического начала ремонтных работ.

2.1.3. Арендодатель обязан обеспечить водо-, тепло-, энергоснабжение Помещения.

Арендодатель _____

Арендатор _____

2.1.4. Арендодатель обязан содержать в надлежащем состоянии пожарную сигнализацию и систему оповещения при ЧС.

2.1.5. Арендодатель обязан обеспечить вывоз отходов I (люминесцентные ртутьсодержащие лампы) и IV (бытовой мусор) классов опасности, образующихся в процессе офисной деятельности Арендатора, за исключением отходов, возникающих в процессе производственной и складской деятельности Арендатора: упаковочная тара, мусор, возникший в результате строительных, ремонтных работ и эксплуатации оборудования Арендатора.

2.1.6. Арендодатель имеет право контролировать соблюдение Арендатором правил техники безопасности и пропускного режима.

2.1.7. Арендодатель имеет право в любое время (при предварительном уведомлении) контролировать соответствие фактического использования Помещения условиям настоящего Договора.

2.1.8. Арендодатель имеет право в любое время контролировать:

- соблюдение Арендатором требований Госпожнадзора, Роспотребнадзора, установленных законодательством требований к экологической безопасности деятельности Арендатора;
- размер производимых Арендатором выбросов и сбросов вредных веществ, размещение отходов и других видов вредного воздействия на окружающую среду;
- выполнение требований и предписаний природоохранных органов и иных компетентных органов, выполнение требований и предписания Арендодателя, издаваемые в соответствии с действующим законодательством РФ для соблюдения экологической безопасности Помещения.

2.1.9. Арендодатель имеет право изменять размер арендной платы, но не более одного раза в год, предупредив Арендатора об изменении не менее, чем за один месяц, путём направления Арендатору соответствующего письма и Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.1.10. Обеспечить уборку помещений Арендатора в соответствии с Заявкой (перечнем и объемом работ, указанной периодичностью и графиком). В случае необходимости изменения графика уборки помещения, Арендатор подает новую Заявку.

2.1.11. Требовать оплаты оказанных услуг по уборке помещений.

2.2. Права и обязанности Арендатора.

2.2.1. Арендатор обязан использовать арендуемое Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора (п. 1.1.), а также соблюдать требования внутриобъектового и пропускного режимов Арендодателя.

2.2.2. Арендатор обязан своевременно уплачивать арендную плату в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2.3. Арендатор обязан обеспечить сохранность имеющихся инженерных сетей и коммуникаций в арендуемом Помещении.

2.2.4. Арендатор обязан поддерживать Помещение в исправном состоянии и производить при необходимости за свой счет его текущий ремонт без каких-либо перепланировок, в том числе: ремонт инженерных коммуникаций, косметический ремонт и т.д. При этом проведение текущего ремонта Помещения осуществляется Арендатором с предварительного письменного согласования с Арендодателем.

2.2.5. Арендатор не имеет права без письменного разрешения Арендодателя производить прокладку скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировку и переоборудование Помещения.

В том случае, если Арендатор совершит самовольное переоборудование Помещения, перепланировку или иные переделки, искажающие первоначальный вид Помещения, Арендатор обязан их ликвидировать своими силами и за свой счет.

2.2.6. Арендатор обязан соблюдать в арендуемом Помещении требования Роспотребнадзора, Госпожнадзора, нормы и правила пожарной безопасности, а также отраслевые правила и нормы,

действующие в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Помещения; самостоятельно нести ответственность за обеспечение пожарной безопасности Помещения и несоблюдение требований Роспотребнадзора.

2.2.7. Арендатор обязуется:

- самостоятельно обеспечить соблюдение установленных законодательством требований к экологической безопасности деятельности и санитарно-эпидемиологическому благополучию предприятия;

- нести ответственность за нормативные и сверхнормативные выбросы и сбросы вредных веществ, размещение отходов и др. виды вредного воздействия на окружающую среду, а также иные нарушения действующего законодательства РФ об охране окружающей среды;

- выполнять требования и предписания природоохранных органов и органов Санэпиднадзора, выполнять требования и предписания Арендодателя, издаваемые в соответствии с действующим законодательством РФ для соблюдения экологической безопасности Помещения;

- вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду самостоятельно в установленном законом порядке.

2.2.8. Арендатор обязан немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Помещению ущерб.

2.2.9. Арендатор обязан также принимать все меры для предотвращения угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.

2.2.10. Арендатор не имеет право заключать Договоры субаренды на занимаемое им Помещение.

2.2.11. Арендатор обязан в любое время обеспечить уполномоченным представителям Арендодателя, эксплуатационных и надзорных органов свободный доступ в Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

2.2.12. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан в последний день срока действия Договора освободить и передать Арендодателю Помещение по акту приема-передачи согласно п. 1.3. настоящего Договора в состоянии не хуже прежнего с учетом естественного износа и не позднее последнего дня действия настоящего Договора.

В том случае, если состояние Помещения будет хуже, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненные убытки.

2.2.13. Арендатор обязан выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов (Госпожнадзор и др.) о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещения, санитарную и экологическую обстановку вне Помещения.

2.2.14. Арендатор обязан возвратить Помещение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, не позднее последнего дня срока действия настоящего Договора.

2.2.15. Обеспечить доступ сотрудников Арендодателя к убираемым помещениям. При ограниченном доступе на убираемую площадь Арендатор обязуется обеспечить доступ в помещение по утвержденной Заявке. В случае отсутствия Арендатора в указанное в Заявке время, уборка помещения считается выполненной.

2.3. Стороны обязаны известить друг друга о наступлении форс-мажорных обстоятельств так скоро, как это станет возможным.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Ежемесячная арендная плата состоит из двух частей:

3.1.1. Фиксированная часть, равная стоимости аренды (количества м.кв., умноженных на ставку за м.кв.), согласно п. 1.1., Договора Аренды. В составе фиксированной части учтены коммунальные услуги:

- электроснабжение; теплоснабжение, водоснабжение и канализация,
- уборка придомовой территории и мест общего пользования,
- вывоз отходов I (люминесцентные ртутьсодержащие лампы) и IV (бытовой мусор) классов опасности, образующихся в процессе офисной деятельности Арендатора, за исключением отходов, возникающих в процессе производственной и складской деятельности Арендатора: упаковочная тара, мусор, возникший в результате строительных, ремонтных работ и эксплуатации оборудования Арендатора.

3.1.2. В состав переменной части входит предоставление услуг по уборке помещений, услуг по восстановлению утраченной Арендатором бухгалтерской документации, оформлению пропусков, а так же предоставление информации о входе и выходе сотрудников Арендатора. Цена услуг указывается в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, подписанном сторонами настоящего Договора. Объем предоставленных услуг, указанных в настоящем пункте, подтверждается соответствующим отчетом Арендодателя на ежемесячной основе, который предоставляется Арендатору по запросу последнего.

3.1.3. Расчет стоимости оплаты услуг по уборке помещений производится на основании Заявки Арендатора. При уплотнении рабочих мест (сверх указанного Стандарта СЭС) общая стоимость разовой уборки офиса увеличивается за каждое дополнительное рабочее место на 50,00 руб.

3.2. За неполный календарный месяц аренды Помещения арендная плата рассчитывается пропорционально количеству дней неполного месяца.

При расторжении настоящего Договора Арендатор обязан произвести оплату не позднее дня освобождения и передачи арендуемого Объекта по акту приема-передачи.

3.3. При заключении настоящего Договора Арендатор обязан произвести оплату фиксированной части арендной платы за первый (возможно неполный) и последний месяцы аренды Помещения в соответствии п.п. 3.1.,3.2. настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Моментом исполнения обязанности Арендатора является момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. Арендная плата по настоящему Договору производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, ежемесячно до 10-го числа оплачиваемого календарного месяца.

Предварительная оплата не является коммерческим кредитом по смыслу ст. 823 ГК РФ.

3.5. Арендодатель имеет право по дополнительному соглашению полностью или частично возместить Арендатору стоимость проведенных ремонтных работ и неотделимых улучшений Помещения, произведенных с согласия Арендодателя.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.2. В случае нецелевого использования Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере десяти процентов от суммы арендной платы за весь срок аренды.

4.3. В случае заключения Арендатором сделок, следствием которых явится обременение предоставленных по настоящему Договору Арендатору имущественных прав, Арендатор уплачивает штраф в размере ста процентов от суммы арендной платы, за весь срок аренды.

4.4. В случае возникновения любого из обстоятельств, предусмотренных в п.п. 4.1, 4.2, 4.3. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, предупредив Арендатора о дате его расторжения не менее чем за 7 (семь) рабочих дней.

4.5. В случае аварий, повреждений Помещения и инженерного оборудования, произошедших по вине Арендатора, Арендатор возмещает Арендодателю причиненные этим убытки.

4.6. Если вследствие действий Арендатора Помещение стало непригодным к использованию ранее истечения срока действия настоящего Договора, Арендатор обязан доплатить арендную плату за весь неиспользованный период, а также возместить Арендодателю причиненные убытки.

4.7. При просрочке Арендатором оплаты аренды Помещения (как фиксированной, так и переменной частей), Арендодатель имеет право начислить пени в размере 0,3 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

4.8. При неоплате Арендатором арендной платы, как в полном размере, так и частично, за два месяца в сроки, предусмотренные п.п. 3.3., 3.4. настоящего Договора, Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке. В этом случае Арендатор обязан освободить Помещение и передать его по акту приема-передачи в порядке и в сроки, установленные п. 2.2.12. настоящего Договора, а также уплатить арендную плату с учетом требований п. 4.7. настоящего Договора.

4.9. В случае нарушения условия о конфиденциальности, предусмотренное п.8.1. настоящего Договора, Сторона, допустившая такое нарушение, обязана выплатить другой Стороне штраф в размере месячной арендной платы.

4.10. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной п.3.3. настоящего Договора, в сроки, установленные настоящим Договором, Арендодатель имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендатору письменное уведомление.

4.11. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору в том случае, если такое неисполнение наступило вследствие документально подтвержденных форс-мажорных обстоятельств.

4.12. В случае освобождения помещений Арендатором без оформления акта приема-передачи помещения Арендатор не освобождается от обязанности по внесению арендной платы до момента подписания указанного документа.

4.13. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных в п.п. 2.2.6., 2.2.13. настоящего Договора, Арендатор несет ответственность в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности», а также действующими нормами законодательства РФ.

4.14. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Сторону от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.15. Стороны не имеют права на получение процентов по ст. 317.1 ГК РФ.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу с момента передачи Помещения по соответствующему акту приема-передачи (п. 1.3.) и действует до момента окончания срока аренды, установленного п. 1.5. настоящего Договора.

5.2. В случае неисполнения или просрочки исполнения Арендатором обязанности, установленной в п.3.3. настоящего Договора, Договор считается не вступившим в законную силу, Стороны освобождаются от обязательств по исполнению условий Договора.

5.3. Договор может быть досрочно прекращен по основаниям, предусмотренным законодательством РФ и Договором (п. 6.1. Договора), в порядке, предусмотренном Договором.

6. ОСНОВАНИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем досрочно во внесудебном порядке в случаях:

- 6.1.1. взаимной договоренности сторон;
- 6.1.2. использования Арендатором Помещения не по целевому назначению п. 1.1.;
- 6.1.3. ухудшения состояния Помещения, не связанного с нарушением инженерных сетей здания, препятствующего его эксплуатации;
- 6.1.4. не соблюдения условий, описанных в п. 4.8. настоящего Договора;
- 6.1.5. не достижения Договорённостей, указанных в п. 2.1.7. Договора;
- 6.1.6. нарушения Арендатором требований и предписаний КГИОП, СЭС, Госпожнадзора, иных уполномоченных органов;
- 6.1.7. в иных случаях, предусмотренных условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

6.2. При досрочном расторжении Договора Арендодатель обязан предупредить Арендатора о дате расторжения Договора аренды не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты его расторжения, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4.4. и 6.4. настоящего Договора. До момента расторжения Договора стороны должны завершить все взаиморасчеты.

6.3. При досрочном расторжении Договора, по инициативе Арендатора, Арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю о предполагаемом освобождении Помещения не позднее, чем за два месяца до указанного освобождения, в противном случае Арендатор обязан оплатить арендную плату за один месяц с момента извещения об освобождении Помещения, при этом Арендодатель удержит арендную плату, уплаченную за последний месяц аренды по Договору.

6.4. В случаях, установленных п.п. 6.1.2. - 6.1.6. настоящего Договора, Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, с соблюдением порядка расторжения, установленного в п.6.5. настоящего Договора.

6.5. При расторжении Договора, в том числе при его досрочном расторжении, Арендодатель обязан предупредить Арендатора о дате расторжения Договора аренды путем направления соответствующего письменного Уведомления о прекращении Договора.

Уведомление о прекращении Договора направляется письмом или вручается под расписку. В случае отказа от принятия уведомления о прекращении Договора или не получения корреспонденции по месту нахождения, уведомление считается полученным Арендатором по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента отправки уведомления.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае недостижения согласия Стороны передают дело на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Стороны включают в настоящий Договор условие о конфиденциальности, что означает, что любая из Сторон обязуется не разглашать и не передавать третьим лицам без предварительного письменного согласия другой стороны любую информацию, предоставляемую в связи с исполнением настоящего Договора, а также содержащую информацию об условиях настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Помещения являются его собственностью.
- 9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
- 9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 9.4. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменениях своих реквизитов, адресов, номеров телефонов, телефаксов, в течение трех рабочих дней.
- 9.5. Все письма, соглашения, уведомления и иные документы направляются Сторонами друг другу по адресам, указанным в п.10 настоящего Договора. В случае неполучения корреспонденции по адресам, указанным в п.10 настоящего Договора, или отказе в получении корреспонденции, она считается полученной по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента отправки.
- 9.6. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются нормами действующего гражданского законодательства РФ.

К Договору прилагаются:

1. План передаваемого Помещения (Приложение № 1)
2. Стоимость оформления пропусков (Приложение № 2)
3. Акт приема-передачи.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Рестайл»
195196, Санкт-Петербург, ул. Таллинская, д.7,
лит.О, пом.1-Н, оф.434
ИНН 7806339507, КПП 780601001,
Р/с 407 028 109 320 000 04203
ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ"
АО "АЛЬФА-БАНК"
К/с 301 018 106 000 000 00786
БИК 044030786
ОГРН 5067847089437

Арендатор:

Генеральный директор

_____ Огородников А.И.
М.П.

План передаваемого в аренду Помещения.

Обведенная часть плана обозначает границы передаваемого Арендодателем Арендатору Помещения по Договору аренды № _____-А от «__» _____ 20__ г.

Арендодатель:
ООО «Рестайл»

Арендатор:

Генеральный директор

_____ Огородников А.И.
М.П.

1. Стоимость восстановления документов

№	Наименование оказываемых услуг	Единица измерения	Стоимость, руб.
1	Восстановление документов (утеря, порча):		
	- Договор аренды	2 экз.	100,00
	- Акт выполненных работ	2 экз.	50,00
	- Счет-фактура	1 экз.	50,00

В стоимость оплаты единицы оказываемой услуги включен НДС.

2. Стоимость оформления пропусков

№	Наименование оказываемых услуг	Единица измерения	Стоимость, руб.
1	Обеспечение доступа транспортного средства на территорию ДЦ «Громов» в часы его работы с оформлением разового магнитного пропуска, при: - грузоподъемности ТС до 10 т - грузоподъемности ТС более 10 т	Автомобиль	110,00
		Автомобиль	231,00
2	Обеспечение доступа транспортного средства на территорию ДЦ «Громов» в часы его работы с оформлением постоянного магнитного пропуска, при: - грузоподъемности ТС до 10 т - грузоподъемности ТС более 10 т	Автомобиль в месяц	2 750,00
		Автомобиль в месяц	2 860,00
3	Предоставление информации о времени входа/выхода сотрудников Арендатора: - в электронном виде - на бумажном носителе	Человек/месяц	6,00
			10,00
4	Замена пропуска (утеря, порча)	Штук	200,00

В стоимость оплаты единицы оказываемой услуги включен НДС.

3. Расценки на уборку офисов с нормированной расстановкой рабочих мест

Стандарт СЭС: одно рабочее место – 6 м²:

Расценки:	Цена за 1 м ²	Кол-во в неделю
Офис	11,00 руб.	3 уборки
Офис	11,50 руб.	2 уборки
Офис	12,00 руб.	1 уборка
Производство	8,00 руб.	1 уборка

В стоимость оплаты единицы оказываемой услуги включен НДС.

Арендодатель:

Арендатор:

ООО «Рестайл»

Генеральный директор

_____ Огородников А.И.

М.П.

**Акт приема – передачи
к Договору аренды недвижимого имущества
№ _____-А от «__» _____ 20__ г.**

Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рестайл», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора **Огородникова Андрея Ивановича**, действующего на основании Устава, и _____ «_____» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором аренды № _____-А от «__» _____ 20__ г. Арендодатель передал, а Арендатор принял Помещение, а именно:

- № _____, расположенное

2. На момент подписания настоящего Акта Помещение находится в удовлетворительном состоянии для использования его в целях, указанных в Договоре (п.1.1).

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и является неотъемлемой частью Договора.

2. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

4. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

ООО «Рестайл»

195196, Санкт-Петербург, ул. Таллинская, д.7,

лит.О, пом.1-Н, оф.434

ИНН 7806339507, КПП 780601001,

Р/с 407 028 109 320 000 04203

ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ"

АО "АЛЬФА-БАНК"

К/с 301 018 106 000 000 00786

БИК 044030786

ОГРН 5067847089437

Генеральный директор

_____ Огородников А.И.

М.П.