

ДОГОВОР № К _____
аренды холодильной камеры

город Челябинск

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Челябинский Хладокомбинат № 1», именуемое далее «Арендодатель» в лице генерального директора Леканова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое далее «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим договором, «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает во временное владение и пользование **холодильную камеру (часть камеры) № _____ площадью _____ кв.м. (на плане № _____)** согласно техпаспорта, на _____ этаже здания технологического цеха _____ очереди, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 27, строение _____, принадлежащего «Арендодателю» на праве собственности.

«Арендатор» будет использовать холодильную камеру в соответствии с ее назначением для замораживания и хранения _____.

1.2. Передача холодильной камеры осуществляется по акту приема–передачи. В акте указывается техническое, санитарное состояние холодильной камеры на момент сдачи в аренду (Приложение № 1).

1.3. Месторасположение и границы передаваемой в аренду холодильной камеры показаны на копиях поэтажных планов, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №2).

2. Цена договора

2.1. Арендатор обязуется уплачивать в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из:

- постоянной части арендной платы;
- переменной части арендной платы;

Постоянная часть арендной платы:

За пользование указанным в п.1.1 настоящего договора холодильной камерой, «Арендатор» уплачивает ежемесячно «Арендодателю» арендную плату, которая определяется из расчета _____ (_____) руб. за 1 кв.м. площади в месяц, (НДС не предусмотрен).

- Арендная плата включает в себя плату за пользование холодильной камерой, расходы по обеспечению температурного режима, обслуживания системы видеонаблюдения, уборку мест общего пользования и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек в месяц, (НДС не предусмотрен).
- Расчетным периодом является календарный месяц с первого по последнее число включительно каждого месяца.
- Расчет причитающихся Арендодателю платежей за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней использования помещения.
- За пользование хоздвором Арендатор производит оплату Арендодателю в размере _____ (_____) руб. в месяц (НДС не предусмотрен) за каждый месяц аренды.

Переменная часть арендной платы:

▪ Переменная часть арендной платы включает в себя фактические расходы Арендатора за электроэнергию (Приложение № 5), увеличенных на _____ % (пять) процентов.

▪ Оплата в данном случае осуществляется отдельно, в соответствии со счетами, составленными Арендодателем на основании счетов, предъявленных Арендодателю соответствующими обслуживающими организациями.

Показания приборов учёта электроэнергии фиксируются ежемесячно, в последний день месяца в присутствии представителей (сотрудников) сторон настоящего договора и на основании данных приборов учета электроэнергии рассчитывается сумма, подлежащая оплате Арендатором.

2.2. Арендная плата начинает начисляться с момента подписания сторонами акта приема-передачи холодильной камеры.

2.3. «Арендодатель» вправе изменять размер арендной платы не чаще 1 раз в 12 месяцев.

2.4. О предстоящем изменении размера арендной платы «Арендодатель» обязан уведомить «Арендатора» не позднее 5 (пяти) рабочих дней до вступления в действие новых цен. В случае не достижения сторонами соглашения по вопросу введения новых цен, договор подлежит досрочному расторжению по истечении 30 (тридцати) дней со дня получения «Арендодателем» письменного уведомления «Арендатора» о несогласии с новыми ценами. В течение 30-ти (тридцати) дней со дня уведомления «Арендатора» об изменении арендной платы, он обязан погасить задолженность по арендной плате, исходя из ставки арендной платы до изменения, а также освободить арендуемую камеру и передать ее Арендодателю по акту приема-передачи.

3. Условия платежа

3.1. Арендная плата за месяц аренды по настоящему договору уплачивается единовременно до 5-го (пятого) числа текущего месяца в размере в соответствии с п.п. 2.1., 2.2.

3.2. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Арендодателя». При безналичных расчетах обязательство «Арендатора» по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет «Арендодателя».

Суммы оплаты, поступающие от «Арендатора» засчитываются в хронологическом порядке по усмотрению «Арендодателя», независимо от указания в назначении платежа.

3.3. Иные формы оплаты аренды могут быть определены с согласия обеих сторон.

3.4. При заключении настоящего договора, Арендатор вносит на счет (либо в кассу) Арендодателя залог в размере: **постоянной части арендной платы за один месяц аренды.**

При выполнении договора в установленном порядке, с соблюдением всех требований «Арендодателя» согласованных в настоящем договоре, **сумма залога Арендатора засчитывается в счет оплаты последнего месяца аренды.**

Залог не возвращается, а договор автоматически досрочно расторгается в одностороннем порядке с момента направления уведомления о расторжении договора по адресу Арендатора, указанного в договоре в следующих случаях:

- необоснованного отказа от договора «Арендатором»;
- несоблюдении сроков принятия арендованной холодильной камеры по акту приема – передачи;
- необоснованного отказа от подписания акта приема – передачи;
- в случае исчезновения «Арендатора» до принятия арендованной холодильной камеры по акту приема – передачи в течение срока, установленного настоящим договором;
- при отсутствии признаков деятельности «Арендатора» и невозможности разыскать «Арендатора» в течение 15 дней с момента принятия арендованной холодильной камеры по указанным адресам и телефонам.

3.5. В случае досрочного расторжения договора по инициативе «Арендатора», «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» неустойку, которая рассчитывается дополнительным методом исходя из упущенной выгоды.

3.6. В силу подпункта 1 пункта 3 статьи 169 НК РФ, Арендодатель не является плательщиком НДС.

4. Сроки исполнения обязательств

4.1. Указанная в разделе 1 договора холодильная камера должна быть передана «Арендодателем» и принята «Арендатором» по акту приема-передачи в течение 1 (одного) дня с момента заключения настоящего договора.

4.2. Обязательство по оплате арендной платы возникает у «Арендатора» с момента фактического приема «Арендатором» холодильной камеры по Акту приёма-передачи и прекращается в день фактической передачи холодильной камеры «Арендодателю» по Акту приема-передачи. Датой фактического приема и передачи холодильной камеры является дата подписания сторонами настоящего договора Акта приема-передачи.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Права и обязанности «Арендодателя».

«Арендодатель» обязан:

5.1.1. Передать «Арендатору» холодильную камеру в сроки установленные настоящим договором.

5.1.2. Поддерживать температурно-влажностный режим в холодильной камере, исключаящий понижение качества продукции. Обеспечить исправность электропроводки, достаточную освещенность, согласно нормам для данного помещения.

5.1.3. В целях обеспечения необходимого температурного режима в холодильной камере осуществлять горячую оттайку по мере необходимости но не реже 2 раз в год. Работы, связанные с оттайкой проводятся «Арендодателем», в соответствии с Правилами безопасности аммиачных холодильных установок и санитарных норм для холодильников. О проведении указанных работ «Арендодатель» уведомляет «Арендатора» не менее, чем за 5 дней до начала проведения работ. На время проведения горячей оттайки, «Арендодатель» обязуется предоставить холодильную камеру пригодную для хранения продукции и с соблюдением того же температурного режима. Работы, связанные с горячей оттайкой холодильной камеры производятся за счет Арендатора.

5.1.4. Своевременно производить плановый ремонт камеры, предоставленной в аренду.

5.1.5. В случае планового ремонта арендуемой холодильной камеры или прилегающего тамбура, «Арендодатель» письменно уведомляет «Арендатора» за 30 (тридцать) календарных дней до начала ремонта. В этом случае, продукция (товар) «Арендатора» перемещается «Арендатором» в другую камеру, указанную «Арендодателем» с аналогичным температурным режимом. На время проведения планового ремонта, «Арендодатель» обязуется предоставить холодильную камеру пригодную для хранения продукции и с соблюдением того же температурного режима.

5.1.6. Провести вводный инструктаж по охране труда, промышленной и пожарной безопасности с руководителем «Арендатора», либо работником, ответственным за охрану труда.

«Арендодатель» вправе:

5.1.7. Распоряжаться холодильной камерой, сданной в аренду (купля-продажа, залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал и т.д.).

5.1.8. Ограничить доступ Арендатора в холодильную камеру, сданную в аренду, в случае задолженности «Арендатора» более 30 (тридцати) дней.

5.1.9. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств по оплате не позднее 7 рабочих дней.

5.1.10. В случае возникновения аварийных ситуаций и отсутствия дубликатов ключей от арендуемой холодильной камеры у «Арендодателя», а также невозможности вызова представителя «Арендатора», «Арендодатель» вправе входить в арендованное помещение для устранения аварийной ситуации. При этом доступ в арендованную холодильную камеру осуществляется с участием третьих лиц при наличии соответствующего акта о вскрытии помещения.

В чрезвычайных ситуациях (пожар, стихийные бедствия, для спасения людей) «Арендодатель» вправе беспрепятственно входить в арендуемое помещение без составления акта о вскрытии помещения, на основании документов (справок) о чрезвычайности ситуации, выданных соответствующими организациями.

5.2. Права и обязанности «Арендатора».

«Арендатор» обязан:

5.2.1. Принять помещение, указанное в п. 1.1. настоящего договора по акту приема-передачи в течение срока, установленного настоящим договором. Использовать камеру по назначению, указанному в настоящем договоре.

5.2.2. Содержать арендуемую камеру в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии. Самостоятельно осуществлять ежедневный контроль (измерения) за температурно-влажностным режимом в арендуемой холодильной камере и ежедневно предоставлять данные по температурно-влажностному режиму Арендодателю в письменном виде. При стойком отклонении от нормы, при угрозе порчи продукции, незамедлительно письменно информировать «Арендодателя» для вызова представителя «Арендодателя».

Беспрепятственно допускать «Арендодателя» для хозяйственно–технического осмотра камеры и контроля за температурно-влажностным режимом в присутствии представителя «Арендатора».

5.2.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности, электробезопасности, производственной санитарии, охраны труда и промышленной безопасности. В связи с использованием на предприятии взрывопожароопасного вещества, работникам «Арендатора» категорически запрещается курить в арендуемых помещениях и камерах, тамбурах, а также в технологическом цехе – на железнодорожном и автомобильном перронах. Курить разрешается только в отведенных для курения местах.

5.2.4. Переместить за свой счет оставшуюся в камере продукцию при получении уведомления от «Арендодателя» о проведении горячей оттайки, в другую камеру с аналогичным температурным режимом, указанную «Арендодателем» в течение 5 дней с момента уведомления.

Переместить за счет «Арендодателя» оставшуюся в камере продукцию при получении уведомления от «Арендодателя» о проведении планового ремонта, в другую камеру с аналогичным температурным режимом, указанную «Арендодателем» до даты, указанной в уведомлении.

Переместить за счет «Арендодателя» оставшуюся в камере продукцию при получении уведомления от «Арендодателя» в случаях аварийной ситуации, внепланового ремонта, в другую камеру с аналогичным температурным режимом, указанную «Арендодателем» в течение 5 дней с момента уведомления.

При невыполнении данных требований, «Арендодатель» не несет ответственности за несоблюдение температурного режима в холодильной камере и порчу продукции «Арендатора», находящейся в данной холодильной камере, а также вправе предъявить «Арендатору» требование о возмещении убытков (в случае порчи продукции других «Арендаторов» находящейся в камерах, расположенных рядом или иных случаях) как в виде реального ущерба, так и упущенной выгоды.

5.2.5. В случае обнаружения аварийной ситуации, пожара, признаков горения и др. в арендуемой холодильной камере, немедленно сообщить об этом Арендодателю, принимать экстренные, посильные меры к устранению аварий и предотвращению их последствий, происходящих в арендуемой холодильной камере, а также принять все возможные меры по эвакуации людей под руководством Арендодателя.

Также немедленно сообщать «Арендодателю» о любых обнаруженных аварийных ситуациях.

5.2.6. Не сдавать арендуемую холодильную камеру в субаренду без письменного согласия «Арендодателя».

5.2.7. При складировании товара в холодильной камере строго соблюдать технологические проходы (1 м) и проезды (1,6 м), отступы от стен, холодильного оборудования и строительных конструкций не менее 0,3м. по всему периметру камеры. В холодильной камере, непосредственно за грузовой дверью предусматривать свободную площадку 3,5м. X 3,5м.

5.2.8. Складирование продукции (товара) в холодильной камере производить не выше высоты двух ярусов и строго по вертикали, без наклонов, с соблюдением расстояния между рядами для беспрепятственного доступа к продукции (товару), при этом высота складирования продукции не должна быть менее 0,5м. до потолка. При складировании продукции (товара) в холодильной камере не превышать предельно допустимую нагрузку на перекрытия и условную ёмкость, которые указаны в Акте приёма-передачи холодильной камеры.

5.2.9. Не допускать хранения и использования в холодильной камере и на территории ООО «Челябинский Хладокомбинат №1» огнеопасных и взрывчатых веществ. А также не допускать как умышленного, так и неумышленного слива технических жидкостей с автомобилей (иной техники) и загрязнения территории Арендодателя.

Не производить работы с открытым огнем, в холодильной камере и на территории ООО «Челябинский Хладокомбинат №1» без разрешения Арендодателя.

5.2.10. Не допускать хранения сырой и готовой продукции (товара) в одной холодильной камере.

5.2.11. Предоставлять возможность «Арендодателю» проведения работ по обеспечению необходимого температурного режима в холодильной камере при необходимости.

5.2.12. Предоставить «Арендодателю» необходимые документы, подтверждающие качество и безопасность продукции, размещаемой в холодильной камере (разрешение Управления ветеринарии на ввоз продукции (товара), ветеринарное свидетельство ф.№ 2 или ветсправку ф.№ 4, сертификат соответствия либо декларацию, качественное удостоверение, санитарно-эпидемиологическое заключение на право хранения и оптовой торговли продукции (товара), в соответствии с требованиями органов Роспотребнадзора, а на животноводческую продукцию, кроме того, ветеринарно-санитарное заключение. При поступлении мяса свежемороженого обязательно наличие клейма.).

Указанные документы предоставляются уполномоченному представителю «Арендодателя» до размещения продукции (товаров) в холодильной камере.

5.2.13. Не размещать в холодильной камере продукцию (товар) с истекшими сроками годности. В случае поступления товара с температурой внутри продукта выше температур, указанных в Приложении №3 настоящего договора, Арендодатель оказывает дополнительные услуги по холодильной обработке, согласно подписанному обеими сторонами договора Акта о

предоставлении дополнительных услуг по холодильной обработке с последующей оплатой данной услуги Арендатором на основании выставленного Арендодателем счёта.

5.2.14. Своевременно производить предусмотренные договором платежи.

5.2.15. При освобождении холодильной камеры передать «Арендодателю» холодильную камеру в состоянии не хуже, чем при принятии в аренду (с учетом нормального износа), по акту приема-передачи. При ухудшении состояния холодильной камеры по сравнению с состоянием, отраженным в акте приема-передачи, произвести ее ремонт, либо оплатить стоимость ремонта. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи, датой расторжения договора будет являться дата Акта об освобождении холодильной камеры, составленного Арендодателем с участием третьих лиц.

5.2.16. До дня освобождения холодильной камеры, в связи с досрочным расторжением договора или прекращением срока действия договора, полностью погасить свою задолженность по арендной плате.

5.2.17. Работы, связанные с приемом и отпуском продукции (товаров) после 17.00 час. производить с предварительным письменным уведомлением «Арендодателя» с указанием номера автомашины, фамилии водителя, наименования груза. Письменное уведомление предоставляется не позднее 1 (одного) дня до начала выполнения работ.

5.2.18. Соблюдать пропускной режим, установленный на территории «Арендодателя», для чего подать заявку «Арендодателю» на выдачу электронных ключей (пропусков) работникам «Арендатора». Плата за один ключ при его оформлении составляет 50,00 (пятьдесят) руб. (НДС не предусмотрен). При увольнении работников «Арендатора», выданные «Арендодателем» ключи подлежат возврату «Арендодателю».

С целью осуществления контроля за соблюдением установленного пропускного режима и допуском сотрудников на территорию «Арендодателя», «Арендатор» информирует «Арендодателя» об уволенных сотрудниках и автомобилях, допуск которых на территорию «Арендодателя» запрещен.

5.2.19. Пройти инструктаж у инженера по охране труда, главного инженера, главного энергетика с отметкой о прохождении инструктажа в контрольном листе, который выдается «Арендодателем» при подписании акта приема-передачи холодильной камеры. «Арендатор» обязан вернуть контрольный лист «Арендодателю» в течении 5 рабочих дней с момента получения с отметками о прохождении инструктажа у вышеуказанных специалистов.

«Арендатор» обязан обеспечить своих работников, постоянно работающих на территории ООО «Хладокомбинат №1» средствами индивидуальной защиты (противогазами КД) либо дать заявку Арендодателю на приобретение средств индивидуальной защиты для сотрудников Арендатора и возместить расходы «Арендодателя» связанные с приобретением средств индивидуальной защиты.

Кроме того, работники «Арендатора», связанные с приемом – выдачей продукции должны пройти медицинское освидетельствование и санминимум с оформлением санитарных книжек в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами СП 2.3.6.1066-01.

5.2.20. «Арендатор» обязан организовать свою работу и прием своих посетителей таким образом, чтобы исключить возможность их бесконтрольного нахождения на территории «Арендодателя».

5.2.21. «Арендатор» не вправе производить самовольных подключений к электросетям «Арендодателя» без его согласия. Установка дополнительного электрооборудования, приборов освещения возможна с письменного согласия «Арендодателя». Срок рассмотрения «Арендодателем» письменной заявки «Арендатора» на подключение дополнительного электрооборудования, приборов освещения составляет до 7 (Семи) календарных дней.

5.2.22. В целях предотвращения чрезвычайных ситуаций на химически опасном предприятии, запрещается нахождение сотрудников «Арендатора» по окончании рабочего времени на территории «Арендодателя», за исключением случаев дополнительного письменного согласования между сторонами.

5.2.23. Допуск на территорию «Арендодателя» несовершеннолетних лиц запрещен. В случае нарушения указанного пункта, «Арендатор» несет ответственность за безопасность несовершеннолетних лиц на территории «Арендодателя».

5.2.24. Повторная выдача документов осуществляется «Арендодателем» по заявлению «Арендатора» с оплатой в размере _____ (_____) руб. 00 коп. за 1 лист (НДС не предусмотрен).

5.2.25. В течение 5 (пяти) дней с даты заключения настоящего договора, «Арендатор» обязан направить в адрес «Арендодателя» копию приказа о назначении ответственного работника за

соблюдение требований по охране труда и технике безопасности, пожарной и промышленной безопасности на территории «Арендодателя».

5.2.26. «Арендатор» обязан соблюдать требования технологической карты, определяющей движение автотранспорта и пешеходов по территории «Арендодателя», которая расположена на стенде возле здания проходной ООО «Хладокомбинат №1». По письменному требованию «Арендатора», «Арендодатель» обязан предоставить копию технологической карты.

5.2.27. Проведение «Арендатором» самостоятельно погрузочно-разгрузочных работ в холодильных камерах, складских помещениях, на автомобильном, железнодорожном перронах, а также сопровождение грузов осуществляются под руководством ответственного лица, прошедшего инструктаж и имеющего средства индивидуальной защиты.

5.2.28. В целях предотвращения поступления теплого воздуха в холодильную камеру и изменения, вследствие этого, температурного режима в камере, «Арендатор» обязан не допускать открытых входных дверей в холодильную камеру.

5.2.29. «Арендатор» обязан соблюдать использование ПВХ-завесов, в соответствии с технологическим назначением.

5.2.30. В случае смены руководителя, либо передаче полномочий на подписание договора другому лицу, «Арендатор» предоставляет «Арендодателю» соответствующие документы.

5.2.31. Арендатор» письменно согласовывает свой режим работы с «Арендодателем».

5.2.32. Арендатор обязан до 5 числа текущего месяца получить в бухгалтерии Арендодателя Акт выполненных услуг и счёт на оплату. Несвоевременное получение или не получение указанных документов по вине Арендатора, не освобождает последнего от обязательств по оплате штрафных санкций в случае просрочки платежа. Стоимость доставки документов, в том числе счетов на оплату и Актов силами Арендодателя в адрес Арендатора составляет 100,00 руб. (НДС не предусмотрен) за 1 (одну) доставку. Арендатор обязан оплатить стоимость доставки в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления счета.

5.2.33. Арендатор обязан вернуть подписанный Акт выполненных услуг до 15 числа текущего месяца. В случае не возврата Акт выполненных услуг до указанной даты, Акт выполненных услуг считается подписанным.

5.2.34. Арендатор обязан размещать продукцию на своих поддонах. В случае доставки товара для размещения в холодильной камере без поддонов, Арендатор обязан получить товарно-транспортную накладную в бухгалтерии Арендодателя на количество полученных поддонов (далее - возвратная залоговая тара Арендодателя). Стоимость 1 поддона составляет _____ рублей (стоимость поддона может изменяться Арендодателем в соответствии с рыночной стоимостью). Арендатор обязан перечислить стоимость возвратной залоговой тары на счёт Арендодателя в течение 3-х банковских дней с момента получения товарно-транспортной накладной. В случае невозврата оборотной залоговой тары в течение 30 дней с даты получения тары, денежные средства Арендатору не возвращаются. После возврата оборотной залоговой тары, Арендодатель обязуется перечислить Арендатору денежные средства за оборотную залоговую тару в течение 3-х банковских дней.

5.2.35. Для предотвращения поступления тёплого воздуха в холодильную камеру и повышения температурного режима, Арендатор обязан следить за состоянием пластиковых штор, которые всегда должны быть опущены. В случае поломки звена или комплекта штор Арендатор восстанавливает их за свой счёт в течение 2-х дней с момента предъявления требования.

5.2.36. «Арендатор» обязан предоставить список автомобилей, имеющих право въезжать на территорию ООО «Хладокомбинат №1». Плата за парковку автомобилей определяется на договорной основе в зависимости от количества автомобилей и устанавливается дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

5.2.37. В случае поступления Товара Арендатора на авто или ж/д транспорте на территорию ООО «Хладокомбинат № 1» и осуществления приемки и погрузки товара через автоперрон, железнодорожный перрон и территорию Арендодателя без их размещения на территории длительного хранения (складах ООО «Хладокомбинат № 1»), Арендатор производит оплату в соответствии с протоколом стоимости услуг: кросс-докинг (Приложение № 4) и актом, составленным сторонами. В случае отказа от подписания акта Арендатором, данный акт составляется с участием третьих лиц» и считается подписанным.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность «Арендодателя»:

6.1.1. «Арендодатель» отвечает за недостатки сданной в аренду холодильной камеры полностью или частично препятствующих пользованию ей.

6.2. Ответственность «Арендатора»:

6.2.1. В случае нарушения сроков оплаты, установленных настоящим договором, «Арендатор» уплачивает пени по 0,3 % в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.2.2. В случае нарушения сроков оплаты на срок более 30 (тридцати) календарных дней, «Арендодатель» вправе произвести опломбирование камеры с целью удержания имущества «Арендатора», согласно ст. 14 ГК РФ, на срок до полного исполнения «Арендатором» денежного обязательства. За порчу имущества «Арендатора», а также иные убытки «Арендатора» (реальный ущерб, упущенная выгода) в данном случае, «Арендодатель» ответственности не несет.

6.2.3. В случае неисполнения Арендатором в срок обязательства по оплате аренды, Арендодатель в соответствии со ст. 359 ГК РФ вправе удерживать товар (имущество Арендатора) до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. При этом комиссия, назначенная приказом по ООО «Хладокомбинат № 1» («Арендодатель»), составляет акт, в котором отражается количество, цена, стоимость продукции (товара), находящейся в холодильной камере. Акт утверждается руководителем «Арендодателя». Согласно ст. 360 ГК РФ, требования Арендодателя удовлетворяются из стоимости удерживаемого товара в полном объеме во внесудебном порядке на основании настоящего договора.

Арендодатель приобретает право обратить взыскание на удерживаемый товар, если в день наступления срока исполнения обязательства по оплате аренды, оно не будет исполнено (абз. второй п. 1 ст. 348 ГК РФ) следующими способами: а) путём поступления товара в собственность Арендодателя, либо б) продажи товара третьему лицу (п. 3 ст. 28.1 Закона о залоге) по оптовым ценам на 30 % ниже, чем сложившиеся в регионе оптовая цена на данную продукцию(товар), предварительно направив Арендатору уведомление о начале обращения взыскания на товар (имущество).

Если сумма, вырученная при реализации товара, превышает размер задолженности по арендной плате Арендодателя, разница возвращается Арендатору.

6.2.4. «Арендатор» несет ответственность: за нарушение ветеринарно-санитарных правил; за не соблюдение требований по охране труда, пожарной и промышленной безопасности работниками и клиентами (посетителями) «Арендатора» на территории «Арендодателя», а также в холодильных камерах, складских помещениях, тамбурах и проходах, прилегающей к ним территории, на железнодорожном и автомобильном перронах.

6.2.5. В случае нарушения п.п. 5.2.3., 5.2.4., 5.2.7., 5.2.8., 5.2.10, 5.2.11., 5.2.12., 5.2.13., 5.2.19., 5.2.21., 5.2.22., 5.2.23., 5.2.25., 5.2.26., 5.2.28., 5.2.29., договора, на основании составленного сторонами договора акта о нарушении, «Арендатор» платит штраф 2000 (Две тысячи) руб. (НДС не предусмотрен) за каждый случай нарушения.

В случае нарушения п. 5.2.9., «Арендатор» платит штраф 10 000,00 (Десять тысяч) руб. (НДС не предусмотрен) за каждый случай нарушения.

В случае отказа Арендатора от составления акта, составляется акт с участием третьих лиц.

6.2.9. «Арендатор» несет имущественную ответственность за сохранность имущества, находящегося в холодильной камере, указанного в акте приема-передачи холодильной камеры, в размере его рыночной стоимости на день возмещения.

6.2.10. В случае принятия «Арендодателем» решения о взыскании штрафов (пени, неустойки и прочих штрафов), «Арендодатель» направляет «Арендатору» уведомление либо претензию о сумме просроченной задолженности и сумме санкций. Данное уведомление или претензия являются основанием для оплаты таких санкций.

6.2.11. Помимо уплаты штрафных санкций, предусмотренных настоящим договором, стороны возмещают друг другу убытки, вызванные ненадлежащим исполнением договора, в соответствии с законодательством РФ и на основании решения суда.

6.2.12. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (пожара, наводнения, землетрясения, урагана, эпидемии, военных действий, запретительных актов законодательных и/или исполнительных органов власти и других обстоятельств, находящихся вне разумного

контроля Сторон) и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

Сторона, желающая быть освобожденной от ответственности по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение десяти (10) календарных дней уведомить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, при этом срок исполнения обязательств по Договору переносится соразмерно времени действия указанных обстоятельств и времени, требуемого для устранения их последствий.

6.2.13. Если обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) вызывают существенное нарушение или неисполнение обязательств по настоящему Договору, период действия которых превышает шестьдесят (60) календарных дней, то каждая Сторона имеет право прекратить действие настоящего Договора, направив другой Стороне соответствующее уведомление не позднее, чем за пятнадцать (15) календарных дней до даты досрочного расторжения настоящего Договора.

6.2.14. Факт наличия обстоятельств непреодолимой силы, а также их начало и окончание должны быть подтверждены документом, выданным соответствующей компетентной организацией.

7. Порядок досрочного расторжения договора.

7.1. Досрочное расторжение договора по инициативе «Арендодателя» в одностороннем порядке может иметь место:

- при ухудшении «Арендатором» состояния камеры;
- при нарушении сроков внесения арендной платы на срок более 30 (тридцати) календарных дней;
- в случаях, указанных в п. 2.4 , 3.4 настоящего договора;
- при неоднократном, т.е. 2 и более раз (зафиксированном документально) нарушении условий настоящего договора;
- при отсутствии признаков деятельности «Арендатора» и невозможности разыскать «Арендатора» в течение 15 дней с момента составления акта о досрочном расторжении договора по указанным адресам и телефонам;
- в случаях, не предусмотренных настоящим договором, связанных с коммерческими интересами Арендодателя;

7.2. Досрочное расторжение договора по инициативе «Арендодателя» по основаниям, предусмотренным п.7.1 настоящего договора производится путем направления «Арендатору» письменного уведомления. Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) дней с даты направления «Арендодателем» уведомления.

Досрочное расторжение договора по инициативе «Арендатора» может иметь место, в случае, если «Арендатор» письменно сообщил о дате расторжения договора не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до этой даты.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию сторон в любое время, путем заключения соглашения и передаче помещения по акту приема-передачи в установленном порядке.

7.4. Датой досрочного расторжения договора является дата акта приема-передачи холодильной камеры, подписанного сторонами. В случае не подписания акта со стороны «Арендатора», датой досрочного расторжения договора является дата акта об освобождении камеры «Арендатором», составленного «Арендодателем» с участием третьих лиц.

7.5. В случае досрочного расторжения договора по инициативе любой из сторон договора, вывоз продукции (товара) либо имущества, находящегося в арендованной камере, осуществляется при наличии разрешения за подписью руководителя «Арендодателя».

7.6. «Арендатор», надлежащим образом выполнивший принятые на себя по договору аренды обязательства в течение срока действия договора, по окончании срока действия договора имеет преимущественное перед другими «Арендаторами» право на заключение договора на новый срок.

8. Срок действия договора и прочие условия

8.1. Срок действия договора определяется с момента подписания и действует по «____» ____ 20____ г.

Если за 5 (пять) календарных дней до истечения срока действия договора, ни одна из сторон не заявит о его прекращении, договор считается продленным на следующие 11 (месяцев). Количество таких пролонгаций не ограничено.

8.2. Стороны договорились о том, что вся информация, содержащаяся в настоящем договоре, является конфиденциальной. Стороны гарантируют, что сведения, ставшие известными в связи с исполнением своих обязательств по настоящему договору не будут разглашены другим лицам без письменного на то согласия другой стороны, за исключением случаев, предусмотренных законодательством (запрос правоохранительных, налоговых и иных уполномоченных органов).

8.3. В период срока действия настоящего договора, стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своего юридического и фактического адреса, банковских реквизитов, о смене руководителя, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты таких изменений.

8.4. При заключении настоящего договора «Арендатор» предоставляет «Арендодателю» заверенные своей подписью и печатью копии учредительных документов, банковские реквизиты, паспортные данные (для ИП).

8.5. Настоящий договор заключен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.7. При не достижении согласия стороны передают спорный вопрос на разрешение в Арбитражный суд Челябинской области.

8.8. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью договора.

8.9. К договору прилагаются:

- Акт приема-передачи помещения (Приложение № 1);
- поэтажный план помещения (Приложение № 2);
- Температурный режим товара, размещаемого арендатором в арендуемые камеры (Приложение № 3);
- Кросс-докинг (Приложение № 4);
- Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электрических сетей (Приложение № 5).

8.10. При заключении данного договора, ранее заключенные договоры теряют свою юридическую силу.

9. Реквизиты сторон:

«Арендодатель»:

ООО «Хладокомбинат № 1»

454090, г. Челябинск, пр. Ленина 27,

строение 7, пом.13, офис 41

ИНН 7451341341 КПП 745101001

ОГРН: 1127451010939

р/счет 40702810072000004021 в Отделении

№ 8597 Сбербанк России г.Челябинск

к/счет 30101810700000000602

БИК 047501602

Е-mail: chelhk01@mail.ru

Тел.: 8 (351) 217-07-70

«Арендатор»:

Генеральный директор:

_____ А.В. Леканов

Приложение № 1
к договору аренды холодильной камеры
№ К _____ от «__» _____ 20__ г.

АКТ
приема – передачи

город Челябинск

«__» _____ 20__ г.

В соответствии с настоящим актом Общество с ограниченной «Челябинский Хладокомбинат № 1», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице генерального директора Леканова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава передаёт, а _____, именуемое далее «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____ принимает холодильную камеру (часть камеры) № _____ площадью _____ кв.м. (на плане № ____) согласно техпаспорта, на ____ этаже здания технологического цеха _____ очереди, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 27, строение _____, принадлежащего «Арендодателю» на праве собственности.

Назначение камеры: _____.

Техническое и санитарное состояние камеры:

1. Состояние пола: _____
 2. Состояние стен: _____
 3. Состояние электроосвещения(электропроводки) _____
 4. Состояние дверей _____
 5. Состояние потолка _____
- Примечание: _____

Имущество, находящееся в камере: _____

Помещение холодильной камеры осмотрено «Арендатором» лично. Претензий к санитарному и техническому состоянию холодильной камеры «Арендатор» не имеет / имеет.

Начальник Технологического цеха

Сдал:

Принял:

Генеральный директор
ООО «Хладокомбинат № 1»

_____ А.В. Леканов

Приложение № 2
к договору аренды холодильной камеры № К _____ от «___» _____ 20___ г.

Здание _____ очереди технологического цеха (г. Челябинск, пр. Ленина 27, стр. _____) - _____ этаж

Месторасположение и границы арендуемого помещения согласованы:

Подписи сторон:

Генеральный директор
ООО «Хладокомбинат № 1»

_____ А.В. Леканов

Приложение № 3 к договору аренды
холодильной камеры
№ К _____ от «____» _____ 20__ г.

Температура
товара Арендатора при размещении в арендуемые
холодильные камеры

№ п.п.	Наименование товара	Температура требуемая по ГОСТ
1	Мороженое	не выше минус 20 град. С.
2	Рыба мороженая	не выше минус 18 град. С.
3	Филе рыбное мороженое	не выше минус 18 град. С.
4	Мясо блочное	не выше минус 18 град. С.
5	Творог замороженный	не выше минус 18 град. С.
6	Кондитерская продукция глубокой заморозки (торты и т.п.)	не выше минус 18 град. С.
7	Свинина замороженная	не выше минус 10 град. С.
8	Говядина замороженная	не выше минус 8 град. С.
9	Масло сливочное коровье	не выше минус 6 град. С.
10	Сыры сычужные твердые	от 0 до минус 4 град. С.
11	Маргарин	не выше плюс 10 град. С.

Подписи сторон:

Генеральный директор
ООО «Хладокомбинат № 1»

_____ А.В. Леканов

**Протокол стоимости услуг
на кросс-докинг*
на территории ООО «Хладокомбинат № 1»**

Грузоподъемность автомобиля	Стоимость услуги (на 1 автомобиль), руб.	
	погрузка-выгрузка силами ООО "Хладокомбинат № 1"***	погрузка-выгрузка собственными силами Заказчика (без участия ООО "Хладокомбинат № 1")
до 5 т	500,00	1 000,00
до 15 т	1 500,00	3 000,00
более 15 т	2 500,00	5 000,00
1 ж/д вагон	3 000,00	6 000,00

* Кросс-докинг - это логистический процесс, означающий приемку и погрузку груза и товара через автоперрон, железнодорожный перрон и территорию ООО "Хладокомбинат № 1" без их размещения на территории длительного хранения (складах ООО "Хладокомбинат №1").

Подписи сторон:

Генеральный директор
ООО «Челябинский Хладокомбинат № 1»

_____ А.В. Леканов

Приложение № 5 к договору аренды
холодильной камеры
№ К _____ от «____» _____ 20__ г.

АКТ

**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
электрических сетей**

г. Челябинск

«____» _____ 20__ г.

Настоящий акт составлен представителем **ООО «Хладокомбинат № 1»**, именуемым в дальнейшем «Арендодатель» в лице генерального директора Леканова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава и представителем Арендатора _____, именуемым далее «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, о нижеследующем:

Арендуемая холодильная камера:

№ _____ площадью _____ кв.м. (на плане № _____) согласно техпаспорта, на _____ этаже здания технологического цеха _____ очереди, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Ленина, 27, строение _____, принадлежащего «Арендодателю» на праве собственности.

Категория электропитания потребителя: **3**

Напряжение питания: **220 В**, +/- 5 %, 50 Гц

Мощность установленного в данном помещении оборудования не должно превышать 3,6 кВт.

Учет электропотребления: _____ по прибору учёта электроэнергии № _____

Показания счетчика на _____ 20__ г. - _____

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности находится на границе арендуемых помещений.

Арендатор несет ответственность за правильную эксплуатацию электрических сетей, находящихся в арендованном помещении.

Электрооборудование, установленное в камере на момент осмотра _____

Гл. энергетик

ООО «Хладокомбинат №1»

Генеральный директор
ООО «Хладокомбинат № 1»

_____ А.В. Леканов