

ДОГОВОР № Н _____
аренды нежилого помещения

г. Челябинск

«___» _____ 20___ г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование **нежилое помещение №_____ площадью _____ кв.м. на _____ этаже здания _____, расположенного по адресу: г.Челябинск, пр-кт Ленина, 27, стр._____,** принадлежащего Арендодателю на праве собственности.

Арендуемое помещение «Арендатор» будет использовать исключительно в целях своей деятельности и в соответствии с назначением помещения_____.

1.2. Передача помещения осуществляется по акту приема – передачи. В акте указывается техническое санитарное состояние помещения и его назначение на момент сдачи в аренду, а также передаваемое вместе с помещением оборудование и коммуникации, необходимые для обслуживания и содержания помещения (Приложение № 1).

1.3. Месторасположение и границы передаваемого в аренду нежилого помещения показаны на копиях поэтажных планов, которые являются неотъемлемой частью 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 указанными в п.1.1 настоящего договора помещениями, «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 помещением, теплоснабжение, водоснабжение, уборку мест общего пользования и составляет _____ (_____) рублей 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.
- За уборку арендованного помещения «Арендатор» производит оплату «Арендодателю» в размере _____ руб. за 1 кв.м. в месяц. Стоимость вышеуказанных услуг составляет _____ руб. в месяц (НДС не предусмотрен).

Переменная часть арендной платы:

- Переменная часть арендной платы включает в себя фактические расходы Арендатора за электроэнергию, увеличенных на _____ % (_____) процентов.
- Оплата в данном случае осуществляется отдельно, в соответствии со счетами, составленными Арендодателем на основании счетов, предъявленных Арендодателю соответствующими обслуживающими организациями.

Показания приборов учёта счетчиков электроэнергии (при наличии ГВС и ХВС) фиксируются ежемесячно, в последний день месяца в присутствии представителей (работников) сторон настоящего договора и на основании данных приборов учета электроэнергии и воды рассчитывается сумма, подлежащая оплате Арендатором.

2.2. Арендная плата начинает начисляться с момента приема помещения Арендатором и подписания сторонами акта приема-передачи. Акт приёма-передачи должен быть подписан сторонами настоящего договора не позднее 3-х (трёх) рабочих дней со дня письменного уведомления Арендатора Арендодателем о готовности помещения.

2.3. «Арендодатель» оставляет за собой право изменять размер арендной платы.

2.4. О предстоящем изменении размера арендной платы «Арендодатель» обязан уведомить «Арендатора» не позднее 10 (десяти) 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 арендуемое помещение и передать его Арендодателю по акту приема-передачи.

3. Условия платежа

3.1. Постоянная часть арендной платы за каждый месяц аренды по настоящему договору уплачивается одновременно, в срок до 5 (пятого) числа текущего месяца за каждый месяц аренды.

3.2. Обязательство Арендатора по оплате постоянной части арендной платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Переменная часть арендной платы, оплачивается Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления (перевыставления) счетов ресурсоснабжающей, обслуживающей и (или) управляющей организации, и иных организаций, путем безналичного перечисления на расчетный счёт Арендодателя.

3.4. Размер переменной части арендной платы определяется ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным, путем подписания Акта выполненных работ по переменной части арендной платы с приложением к нему заверенных Арендодателем копий первичных документов, выставленных снабжающими, обслуживающими и иными организациями в адрес Арендодателя, и при расчетном способе определения стоимости потребленных Арендатором коммунальных услуг, справки-расчета переменной части арендной платы от Арендодателя

3.5. При заключении настоящего договора, Арендатор вносит на счет (либо в кассу) Арендодателя задаток в размере: арендной платы за один месяц аренды.

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

Задаток не возвращается в следующих случаях:

- расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора;
- несоблюдении сроков принятия арендованного помещения по акту приема – передачи (согласно п.2.2. настоящего договора). В этом случае, договор аренды считается расторгнутым на 4-й (четвёртый) рабочий день.

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

4. Сроки исполнения обязательств

4.1. Указанные в разделе 1 договора помещения должны быть переданы «Арендатору» по Акту приема-передачи в течение 1 (одного) рабочего дня с момента его подписания.

4.2. Обязательство по оплате арендной платы возникает у «Арендатора» с момента приема помещения Арендатором и подписания акта приема-передачи и прекращается в день передачи помещения «Арендодателю» и подписания акта приема-передачи.

«Арендатор» в течение 5 (пяти) рабочих дней после принятия помещения и подписания акта приема-передачи оплачивает первый месяц аренды.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Обязанности «Арендодателя»

5.1.1. Передать помещение в порядке установленном настоящим договором.

5.1.2. Предоставлять счета на оплату аренды.

5.1.3. Проводить капитальный ремонт сданного в аренду помещения, в соответствии с планом по предприятию.

5.1.4. Арендодатель обязан обеспечить снабжение сданного в аренду помещения электроэнергией, тепловой энергией (в отопительный сезон), водой, кроме случаев отключения для профилактических и плановых работ либо аварийных ситуаций.

5.1.5. Обеспечивать в течение действия настоящего договора беспрепятственный доступ в помещение «Арендатора» его сотрудников, посетителей и клиентов, в соответствии с установленным и согласованным с «Арендодателем» режимом работы «Арендатора» с обязательным оформлением пропусков.

5.1.6. После подписания настоящего договора «Арендодатель» не вправе заключать договоры аренды на данное помещение с другими лицами. Данная обязанность «Арендодателя» не препятствует распоряжаться помещением иным образом: купля-продажа, залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал и т.д.

5.1.8. Арендодатель обязан письменно уведомлять Арендатора о проведении профилактических и плановых работ как непосредственно в помещении, так и тех, которые могут повлиять на нормальную работу Арендатора не позднее 5 (пяти) рабочих дней до начала проведения работ.

5.1.9. Арендодатель обеспечивает Арендатору мощность предоставляемой электроэнергии 5,6 кВт. на каждое помещение.

5.2. Обязанности «Арендатора»:

5.2.1. Использовать помещение по прямому назначению, указанному в настоящем договоре.

5.2.2. Содержать арендуемое помещение и прилегающую к нему территорию в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

5.2.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности, электробезопасности, эксплуатации электроустановок, производственной санитарии, курить в строго отведённых местах. При аренде помещения «Арендатор» согласовывает с «Арендодателем» разработанные меры пожарной безопасности, согласно Правил пожарной безопасности в РФ.

Организовать прием своих посетителей таким образом, чтобы исключить возможность их бесконтрольного нахождения на территории «Арендодателя».

5.2.4. Беспрепятственно допускать «Арендодателя» для хозяйственно-технического осмотра помещений и оборудования, а также электросетей и теплосетей в присутствии «Арендатора». В случае возникновения аварийных ситуаций и отсутствия дубликатов ключей от сданного в аренду помещения у «Арендодателя», а также невозможности вызова представителя «Арендатора», «Арендодатель» вправе беспрепятственно входить в арендуемое помещение для устранения аварийной ситуации. При этом, доступ в арендуемое помещение 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.

5.2.5. Не производить реконструкций и перепланировок без письменного согласия «Арендодателя».

5.2.6. Своевременно производить за свой счет ремонт арендуемого помещения, возникшего по вине арендатора.

5.2.7. В случае обнаружения аварий, принимать экстренные, усиленные меры к устранению аварий и предотвращению их последствий, происходящих в арендуемом помещении, а также незамедлительно уведомить «Арендодателя».

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

5.2.8. Не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично в субаренду без письменного согласия «Арендодателя».

5.2.9. Не производить ремонт и переустройство электросетей и теплосетей без письменного согласия «Арендодателя».

5.2.10. «Арендатор» не вправе производить самовольных подключений к электросетям «Арендодателя» без его согласия. Электронагрузка «Арендатора» по мощности не должна

превышать разрешенную мощность, указанную в акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. При подключении «Арендатором» электронагрузки свыше величины, указанной в акте, «Арендодатель» не несет ответственности за надежность и качество электроснабжения. В случае превышения величины электронагрузки, указанной в акте, и возникновения вследствие этого неисправностей, «Арендатор» устраняет их за свой счет.

Установка дополнительного электрооборудования возможна с письменного согласия «Арендодателя». Срок рассмотрения «Арендодателем» письменной заявки «Арендатора» на подключение дополнительного электрооборудования составляет до 7 (Семи) календарных дней.

5.2.11. Не загромождать в складских помещениях подходы к санитарно–техническим и электротехническим устройствам. В складских помещениях, тамбурах и проходах, офисных помещениях и прилегающей к ним территории не загромождать пути эвакуации, не разводить огонь.

5.2.12. Не допускать хранение в помещениях огнеопасных и взрывчатых веществ. А также не допускать как умышленного, так и неумышленного слива технических жидкостей с а/м и загрязнения территории Арендодателя.

5.2.13. Хранить документы, материальные ценности не ниже 40 см. от пола, не складывать их навалом, под трубами отопления, водопровода и канализации, а также под щитками электропитания или рядом с ними.

5.2.14. Своевременно производить предусмотренные договором платежи.

5.2.15. Передать «Арендодателю», при освобождении помещений, все произведенные в них перестройки, переделки и улучшения, неотделимые без ущерба для помещения, произведенные в соответствии с проектом, согласованным с «Арендодателем», сдать помещение по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем при принятии в аренду (с учетом нормального износа). При ухудшении состояния помещения по сравнению с состоянием, отраженным в акте приема-передачи, произвести его ремонт, либо уплатить стоимость ремонта. При этом, установленные Арендатором перегородки, которые имеют крепления к конструкциям помещения, являются неотделимыми улучшениями.

5.2.16. До дня освобождения помещения в связи с досрочным расторжением договора или прекращением срока действия договора полностью погасить свою задолженность по арендной плате и иным платежам, предусмотренным настоящим договором.

5.2.17. При заключении настоящего договора, передать «Арендодателю» заверенные подписью и печатью Арендатора копии учредительных документов, банковские реквизиты, паспортные данные (для ИП).

5.2.18. «Арендатор» обязан до 5 (пятого) числа текущего месяца получить счета на оплату в бухгалтерии «Арендодателя». Неполучение счета или несвоевременное получение счета на оплату по вине «Арендатора», не освобождает «Арендатора» 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.

5.2.19. «Арендатор» не вправе складировать свое имущество на площадях, не являющихся предметом аренды, а также иным образом использовать их.

5.2.20. Укомплектовать арендуемое помещение углекислотными огнетушителями в количестве не менее _____ штук ОУ-3, а также средствами индивидуальной защиты (противогазами КД) на каждого работника «Арендатора», постоянно находящегося на территории Арендодателя.

5.2.21. В целях противопожарной безопасности и других технических и эксплуатационных неисправностей, «Арендатор» обязан сдать на охрану «Арендодателю» опломбированные дубликаты ключей от входных дверей арендуемого помещения.

5.2.22. Допуск в арендуемое помещение производится после прохождения руководителем «Арендатора», либо уполномоченным представителем «Арендатора» вводного инструктажа 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 помещения. «Арендатор» обязан вернуть контрольный лист «Арендодателю» в

течении 5 рабочих дней с момента получения с отметками о прохождении инструктажа у вышеуказанных специалистов.

5.2.23. В связи с использованием на предприятии взрывопожароопасного вещества, работникам «Арендатора» категорически запрещается курить в арендуемых и иных помещениях, а также на территории Арендодателя, в том числе в технологическом цехе – на железнодорожном и автомобильном перронах. Курить разрешается только в отведенных для курения местах.

5.2.24. Вход на территорию «Арендодателя» сотрудников «Арендатора» осуществляется по пропускам (электронным ключам), выданным «Арендодателем». «Арендатор» обязан предоставить списки своих сотрудников, имеющих право находиться на территории ООО «Челябинский хладокомбинат №1». Плата за пропуск (электронный ключ) при его оформлении составляет 50 (пятьдесят) руб. 00 коп. за 1 шт. (НДС не предусмотрен). При увольнении сотрудников «Арендатора», выданные «Арендодателем» пропуска (электронные ключи) подлежат возврату «Арендодателю» с предоставлением надлежаще оформленных списков уволенных сотрудников.

5.2.25. «Арендатор» письменно уведомляет о своем режиме работы «Арендодателя».

5.2.26. Допуск на территорию «Арендодателя», а также в арендуемое помещение несовершеннолетних лиц, запрещен. В случае нарушения указанного пункта, «Арендатор» несет ответственность за безопасность несовершеннолетних лиц в арендуемом помещении и на территории Арендодателя.

5.2.27. 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.

5.2.28. Повторная выдача документов в случае их утраты Арендатором, осуществляется «Арендодателем» по заявлению «Арендатора», с взиманием платы в размере ____ (_____) руб. за 1 лист. (НДС не предусмотрен).

5.2.29. В течение 5 (пяти) дней с даты заключения настоящего договора, «Арендатор» направляет в адрес «Арендодателя» копию приказа о назначении ответственного сотрудника за соблюдение требований по охране труда и технике безопасности, пожарной безопасности в арендуемом помещении и на территории «Арендодателя».

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

5.2.31. «Арендатор» должен 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.

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

5.2.33. Арендодатель возмездно предоставляет Арендатору место для рекламы. Установку рекламных конструкций Арендатор согласовывает с Администрацией г. Челябинска самостоятельно за свой счёт в соответствии с действующим законодательством. Эскиз рекламных конструкций Арендатор согласовывает самостоятельно за свой счёт с дизайнером **Тупикиной Марией** (тел.: 8-982-112-13-38).

В случае не согласования эскиза рекламных конструкций с дизайнером **Тупикиной Марией**, Арендодатель вправе демонтировать рекламные конструкции с отнесением всех расходов связанных с демонтажем на Арендатора. В случае демонтажа рекламных конструкций, не согласованных с дизайнером, Арендатор обязан оплатить Арендодателю расходы по демонтажу в полном объёме и штраф в размере **10 000,00** руб. в течение 5 (пяти) календарных дней с момента требования.

5.2.34. Арендатор обязан за свой счёт и своими силами осуществлять охрану арендованных помещений.

5.2.35. Арендатор обязан соблюдать нагрузку на пол в арендуемом помещении не более 500 кг. на 1 кв.м. площади. В случае возникновения неблагоприятных последствий, в том числе нанесения ущерба Арендодателю и/или третьим лицам, в результате не соблюдения указанной нормы нагрузки на пол, Арендатор обязан возместить ущерб в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления требований от Арендодателя и/или третьих лиц.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность «Арендодателя»:

6.1.1. «Арендодатель» отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, полностью или частично препятствующих пользованию им.

6.2. Ответственность «Арендатора»:

6.2.1. В случае неуплаты «Арендатором» предусмотренных настоящим договором платежей в сроки, установленные настоящим договором, «Арендатор» уплачивает пени по 0,3 % в день с просроченной суммы за каждый день просрочки. Оплата пени осуществляется на основании предъявленного счета «Арендодателя» в течение 3 (трех) банковских дней с даты его предъявления.

6.2.2. В случае нарушения п.п. 5.2.1., 5.2.2., 5.2.3., 5.2.4., 5.2.5., 5.2.6., 5.2.8., 5.2.9., 5.2.10, 5.2.11., 5.2.12., 5.2.17., 5.2.18., 5.2.19., 5.2.20., 5.2.21., 5.2.23., 5.2.26., 5.2.27., 5.2.29., 5.2.30 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 отказа Арендатора от составления акта, составляется акт с участием третьих лиц. В случае нарушения п. 5.2.12., «Арендатор» платит штраф 10 000,00 (Десять тысяч) руб. (НДС не предусмотрен) за каждый случай нарушения.

6.3. 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 либо Претензия являются основанием для оплаты санкций.

Оплата предусмотренных договором штрафных санкций (штрафов, пени), не освобождает стороны от исполнения предусмотренных договором требований и обязательств.

6.4. Помимо уплаты штрафных санкций, стороны возмещают друг другу причиненные ненадлежащим исполнением договора реальные убытки.

6.5. В случае невыполнения требований п.5.2.15, 5.2.16, попытки выехать из арендуемого помещения, не сдав его в установленном порядке и (или) не погасив задолженность по арендной плате, «Арендодатель» вправе удерживать в соответствии со ст. 14 ГК РФ, находящиеся в указанных помещениях имущество «Арендатора» на период до полного исполнения указанных обязательств. За порчу имущества «Арендатора», а также иные убытки «Арендатора» (реальный ущерб, упущенная выгода) в данном случае, «Арендодатель» ответственности не несет.

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

Арендодатель приобретает право обратить взыскание на удерживаемое имущество, 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 имущества в собственность Арендодателя, либо б) продажи имущества третьему лицу (п. 3 ст. 28.1 Закона о залоге), предварительно направив Арендатору уведомление о начале обращения взыскания на его имущество.

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

6.6. «Арендатор» несет ответственность за соблюдение требований по охране труда, пожарной и промышленной безопасности работниками и посетителями «Арендатора» на территории

«Арендодателя», а также в складских помещениях, тамбурах и проходах, офисных помещениях и прилегающей к ним территории.

6.7. 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).

6.8. 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.

6.9. 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.

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

6.11. Работникам Арендатора запрещается в рабочее время (8:00 ч. – 17:00 ч.) ставить свои автомобили на парковку напротив торговых рядов АДК «ПРИЧАЛ». В случае нарушения данного условия, Арендатор обязан оплатить Арендодателю штраф в размере **5 000,00 (пять тысяч)** руб. за одно нарушение в течение 5 (пяти) календарных дней с момента требования на основании выставленного счёта и фототаблицы (фото с камер видеонаблюдения и/или фотокамеры).

7. Порядок досрочного расторжения договора

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

- при использовании «Арендатором» помещения не по назначению;
- при существенном ухудшении «Арендатором» состояния помещения;
- при просрочке внесения «Арендатором» арендной платы на срок более 30 дней;
- в случаях, не предусмотренных настоящим договором, связанных с коммерческими интересами Арендодателя.

7.2. Досрочное расторжение договора по инициативе «Арендодателя» в одностороннем порядке производится путем направления «Арендатору» письменного уведомления. Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) дней с даты направления уведомления.

Уведомление о расторжении договора направляется «Арендатору» по адресу регистрации Арендатора.

В случае отсутствия «Арендатора» по месту регистрации, «Арендодатель» не обязан осуществлять поиск «Арендатора», в том числе путем направления писем на иные адреса.

7.3. Датой досрочного расторжения договора является дата акта приема-передачи, подписанного сторонами. В случае уклонения от подписания акта приема-передачи «Арендатором», датой досрочного расторжения договора является дата акта об освобождении помещения, составленного «Арендодателем» с участием третьих лиц.

7.4. Досрочное расторжение договора по инициативе «Арендатора» может иметь место, в случае, если «Арендатор» письменно сообщил о дате расторжения договора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) дней до этой даты.

7.5. В случае досрочного расторжения договора, разрешение на вывоз продукции (товара) либо имущества Арендатора, находящегося в арендованном помещении, осуществляется при наличии уведомления «Арендатора» за подписью руководителя «Арендодателя».

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

8. Антикоррупционные условия

- При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели;
- При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством, как дача / получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем;
- Каждая из Сторон настоящего Договора отказывается от стимулирования каким-либо образом работников другой Стороны, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными в настоящем пункте способами, ставящего работника в определенную зависимость и направленного на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его Стороны.

Под действиями работника, осуществляемыми в пользу стимулирующей его Стороны, понимаются:

- 1) предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими контрагентами;
 - 2) предоставление каких-либо гарантий;
 - 3) заключение невыгодных при нормальных условиях сделок;
 - 4) иные действия, выполняемые работником в рамках своих должностных обязанностей, но идущие вразрез с принципами прозрачности и открытости взаимоотношений между Сторонами.
- В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо антикоррупционных условий, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

- В случае возникновения у Арендодателя подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо антикоррупционных условий, Арендодатель, имеет право по своему усмотрению потребовать от Арендатора прохождения экспертизы с использованием полиграфа в отношении его работников, должностных лиц, аффилированных лиц. Арендодатель самостоятельно, своими силами организывает проведение такой экспертизы, и не позднее чем за 3 (три) рабочих дня уведомляет Арендатора о времени, месте проведения экспертизы с использованием полиграфа, а так же список лиц подлежащих такой экспертизе, при этом стороны особо оговорили, что Арендатор принимает на себя обязательства получения всех согласий со стороны своих сотрудников, работников, должностных лиц, аффилированных лиц на проведение в отношении них полиграфической экспертизы на установление факта коррупционных действий, и несет полную ответственность за несоблюдение условий получения соответствующих согласий со стороны указанных лиц.

Стороны особо оговорили, что в случае если после проведения полиграфической экспертизы в отношении Арендатора, его работников, сотрудников, должностных лиц, аффилированных лиц, будет подтверждено нарушение каких-либо антикоррупционных условий согласно настоящего раздела, либо в случае неявки в установленное время и (или) отказа со стороны Арендатора, его сотрудников, работников, должностных лиц, аффилированных лиц от прохождения экспертизы с использованием полиграфа, Арендатор считается нарушившим условия настоящего раздела об антикоррупционных условиях и обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере стоимости арендной платы за 1 (один месяц) по настоящему договору.

- Стороны настоящего Договора признают проведение процедур по предотвращению коррупции и контролируют их соблюдение. При этом Стороны прилагают разумные усилия, чтобы минимизировать риск деловых отношений с иными лицами, которые могут быть вовлечены в коррупционную деятельность, а также оказывают взаимное содействие друг другу в целях предотвращения коррупции. При этом Стороны обеспечивают реализацию процедур по проведению проверок в целях предотвращения рисков вовлечения Сторон в коррупционную деятельность»;

9. Срок действия договора и прочие условия

9.1. 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.

9.2. В период срока действия настоящего договора, стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении своего юридического и фактического адреса, банковских реквизитов, о смене руководителя не позднее 7 (календарных) дней с даты изменения.

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

9.4. К договору прилагаются:

- Акт приема-передачи помещения (Приложение № 1);
- поэтажный план помещения (Приложение № 2);
- Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение № 3);

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

9.6. При не достижении согласия стороны передают спорный вопрос на разрешение Арбитражного суда Челябинской области.

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

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

10. Реквизиты и подписи сторон:

«Арендодатель»

«Арендатор»

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

E-mail: chelhk01@mail.ru, Тел.: 217-07-70

Генеральный директор

А.В. Леканов

Приложение №1
к договору аренды нежилого помещения
№Н_____ от _____ 20____ г.

Акт
приема-передачи помещения

г. Челябинск

«___» _____ 20____ год

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

_____, именуемое далее «Арендатор» с другой стороны, в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял во временное владение и пользование **нежилое помещение №_____ площадью _____ кв.м. на _____ этаже здания _____, расположенного по адресу: г.Челябинск, пр-кт Ленина, 27, стр._____, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.**
2. Передаваемое оборудование:
 - водосчётчики _____;
 - Электросчётчики: _____;
 - Светильники _____
3. Назначение помещения: _____;
4. Техническое и санитарное состояние помещения:
 - Пол - _____
 - Стены - _____
 - Потолок - _____
 - Окна - _____
 - Двери - _____
 - Освещение - _____

Ключи от входной двери, переданы в количестве: _____ комплекта.

Показание приборов учета:

- **счетчик эл. энергии №_____**
- **показания на _____ 20____ г.: _____ кВт.**
- Счетчик расхода воды (ХВС) №_____ показания на _____ 20____ г.: _____

Настоящий Акт является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения №Н_____ от _____ 20____ г.

Подписи Сторон:

Фактически передал _____

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Генеральный директор
ООО «Хладокомбинат № 1»

_____ А.В. Леканов

Приложение №2

к договору аренды нежилого помещения №Н_____ от _____20____г.

ПЛАН
Передаваемых в аренду нежилых помещений

Подписи Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Генеральный директор
ООО «Хладокомбинат № 1»

_____ А.В. Леканов

АКТ
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
электрических сетей

г. Челябинск

«___» _____ 20__ г.

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

_____, именуемое далее «Арендатор» с другой стороны, в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендуемое помещение:

нежилое помещение №_____ площадью _____ кв.м. на _____ этаже здания _____, расположенного по адресу: г.Челябинск, пр-кт Ленина, 27, стр._____.

Категория электропитания потребителя : 3

Напряжение питания: 380 +/- 5 %, 50 Гц

Мощность установленного в данном помещении оборудования не должна превышать: 5,6 кВт.

Учет электропотребления: по электросчетчику

Счетчик эл. энергии №_____.

Показания на _____20____г.: _____ кВт.

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности находится: *Клеммы вводного автомата, граница арендуемого помещения*

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

Электрооборудование установленное в помещении на момент осмотра:

Главный энергетик

ООО «Челябинский Хладокомбинат №1»

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Генеральный директор
ООО «Хладокомбинат № 1»

А.В. Леканов