

СОГЛАСОВАНО:

И.о. заместителя главы Администрации
начальника Финансового управления
Администрации городского округа
город Салават Республики
Башкортостан

«17» июня Т. А. Миллер
2018 г.



УТВЕРЖДЕНО:

Директор
АНО «Бизнес-центр «Юг
Башкортостана»



С.Н. Михайлов
2018 г.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № -а
нежилого помещения под офис

г. Салават

« » 20 г.

Автономная некоммерческая организация поддержки малого предпринимательства «Бизнес-центр «Юг Башкортостана», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», действующего на основании Устава, с одной стороны, и , именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании , с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование Арендатору за плату нежилое помещение под офис (далее – офис), расположенное в двухэтажном отдельно стоящем нежилом здании бизнес-центра, по адресу: г. Салават, ул. Уфимская, д. 37а, каб. № , общей площадью кв. м. (далее помещение).

1.2. Указанное в п. 1.1 настоящего Договора помещение принадлежит Арендодателю на праве безвозмездного пользования.

1.3. Помещение передается согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1). Помещения передаются в технически исправном состоянии с учетом всех обязательств, изложенных в настоящем Договоре. Арендодатель обязуется передать Арендатору в пользование по настоящему Договору оборудование, мебель, телефон, компьютер с доступом в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», установленные и находящиеся в помещении. Имущество, установленное и находящееся в помещении бизнес-центра, передается по акту передачи материального имущества (Приложение №2).

Пользование телефонной связью осуществляется Арендатором путем самостоятельного заключения договора с поставщиком услуг связи.

1.4. Передача объекта аренды в пользование или субаренду третьим лицам не допускается.

Договор аренды № -а от

Арендодатель

1



Арендатор

1.5. Заключение Договора аренды нежилого помещения под офис между Арендодателем и Арендатором осуществляется в течение 10 рабочих дней после подведения итогов конкурса (подписания протокола заседания конкурсной комиссии).

1.6. Согласно письменному заявлению Арендатора на предоставление дополнительного офиса Арендодатель вправе предоставить не выставленный на конкурс офис.

1.7. Ставки арендной платы по настоящему Договору устанавливаются в следующем размере:

- в первый год аренды — не более 40 % от ставки арендной платы, установленной городским округом город Салават Республики Башкортостан для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- во второй год аренды — не более 55 % от ставки арендной платы, установленной городским округом город Салават Республики Башкортостан для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- в третий год аренды — не более 70 % от ставки арендной платы, установленной городским округом город Салават Республики Башкортостан для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Салават Республики Башкортостан;

1.8. Режим работы офиса в арендованном помещении не должен отличаться от режима работы бизнес-центра, утвержденного Арендодателем.

1.9. Арендатор не вправе распоряжаться как правом аренды, предоставленным ему в соответствии с условиями настоящего Договора, так и непосредственно арендуемым объектом путем его продажи, передачи третьим лицам в залог, безвозмездное пользование, а также внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и других организаций или любым иным образом. На данное право не может быть обращено взыскание кредиторами Арендатора. Передача объекта в аренду не влечет за собой перехода права собственности на данный объект.

1.10. Настоящий Договор является договором присоединения.

1.11. Стороны признают, что они надлежащим образом извещены обо всех условиях заключения и действия настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Помещение сдается в аренду на срок с «__» ____ 20__ г. до «__» ____ 20__ г. включительно.

2.2. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до дня истечения срока аренды нежилого помещения.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

Договор аренды №__-а от ____

Арендодатель

3.1.1 передать указанное в п. 1.1 нежилое помещение Арендатору по акту приема-передачи, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещения на момент сдачи в аренду;

3.1.2 не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемых помещений;

3.1.3 в случае аварий, пожаров, затоплении, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устраниению последствий этих событий. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устраниению последствий указанных событий лежит на Арендаторе;

3.1.4 оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования арендованного имущества;

3.1.5 осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1 принять переданное нежилое помещение по акту приема-передачи и подписать акт приема-передачи не позднее рабочего дня следующего за днем подписания настоящего Договора;

3.2.2 использовать арендованные помещения в строгом соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.1 настоящего Договора (под офис);

3.2.3 соблюдать правила и порядок доступа Арендаторов и их посетителей, установленный Арендодателем;

3.2.4 своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату;

3.2.5 обеспечивать сохранность помещений, инженерных сетей и коммуникаций, содержать помещение с соблюдением санитарных, технических, противопожарных и иных требований, предъявляемых к использованию нежилых объектов недвижимости;

3.2.6 при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять все возможные меры по предотвращению негативных последствий и незамедлительно сообщить Арендодателю о сложившейся ситуации;

3.2.7 в случае необходимости установки в арендуемых помещениях дополнительных приборов и оборудования согласовать такую установку с Арендодателем;

3.2.8 не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции здания) или иных перепланировок и переоборудования помещений без письменного разрешения Арендодателя;

3.2.9 обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора;

3.2.10 обеспечить доступ представителей Арендодателя в арендуемые помещения для выполнения работ, связанных с обслуживанием здания;

3.2.11 возвратить помещение, имущество Арендодателю после прекращения Договора по акту в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального

Договор аренды № ____ -а от ____

Правовая экспертиза
Адвокатура
подпись

износа в последний день действия Договора. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки;

3.2.12 в случае ухудшения состояния оборудования, мебели, оргтехники, а также самого помещения вследствие деятельности Арендатора последний обязан возместить Арендодателю полную стоимость восстановительного ремонта;

3.2.13 если в результате действий или бездействия Арендатора был нанесен ущерб имуществу принадлежащему Арендодателю или третьим лицам, Арендатор за свой счет возмещает причиненный им ущерб;

3.2.14 ежеквартально предоставлять оперативные данные по основным экономическим показателям деятельности Арендатора по форме, утвержденной Арендодателем в срок: за I квартал – до 25 марта, за II квартал – до 25 июня, за III квартал – до 25 сентября, за IV квартал – до 25 декабря;

3.2.15 в течение 15 календарных дней сообщать в письменной форме об изменении сведений о руководителе, юридическом адресе, банковских реквизитах Арендатора, видах экономической деятельности, осуществляемых Арендатором;

3.2.16 письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 30 календарных дней о предстоящем освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора и отсутствием желания его пролонгировать, так и при досрочном расторжении;

3.2.17 соблюдать план развития (выполнять ключевые показатели бизнес-плана, представленного на рассмотрение конкурсной комиссии, по итогам рассмотрения которого было принято решение заключить договор аренды с Арендатором);

3.2.18 осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендная плата устанавливается из расчета руб. за один кв. м в месяц без НДС. Общая сумма арендной платы составляет руб., без НДС (не предусмотрен) в месяц.

4.2.Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи помещений Арендатором при заключении Договора до даты подписания акта приема-передачи Арендатором помещения при расторжении Договора (включительно). Арендные каникулы не предусмотрены.

4.3. В случае неполного месяца аренды помещения сумма арендной платы рассчитывается по формуле: $HA = \frac{DA}{DM} \times A$,

где НА – арендная плата за неполный месяц;

ДА – количество календарных дней, в течение которых помещение находилось в аренде у Арендатора в месяце, за который рассчитывается арендная плата;

ДМ - количество календарных дней в месяце, за который рассчитывается арендная плата;

Договор аренды №____-а от _____

Арендодатель

А – общая сумма арендной платы за полный месяц.

4.4. Оплата арендной платы за текущий месяц осуществляется Арендатором не позднее 5 (пятого) числа текущего месяца путем перечисления арендной платы на расчетный счет Арендодателя на основании выставленного счета. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.5. В течение двух рабочих дней с момента подписания Договора Арендатор обязан внести арендную плату за все дни, оставшиеся до окончания текущего месяца.

4.6. Арендодатель вправе подписать акт приема-передачи помещений при расторжении Договора с Арендатором только при условии подтвержденного факта перечисления арендной платы Арендатором за все дни текущего месяца, в которые помещение находилось у него в пользовании, и отсутствии задолженности за прошлые периоды.

4.7. Сумма ежемесячной арендной платы может быть изменена Арендатором в одностороннем порядке вследствие изменения ставки арендной платы, установленной городским округом город Салават Республики Башкортостан для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Салават Республики Башкортостан.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендодатель вправе приостановить доступ Арендатора (его работников и посетителей) в арендуемые помещения до момента полного перечисления арендной платы.

5.3. Арендодатель вправе производить удержание вещей Арендатора в порядке, предусмотренном п.1 ст.359 ГК РФ, до момента исполнения последним обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

5.4. Арендодатель не несет ответственность при отключении электрической энергии, отопления, водоснабжения, связи и интернета возникших не по его вине, а также при отключениях связанных с проведением ремонтно-восстановительных работ по инициативе Арендодателя. При этом Арендодатель по возможности извещает Арендатора о проведении данных работ.

5.5. В случае непередачи Арендатором контрольного экземпляра ключей от арендуемых помещений на вахту Арендатор несет ответственность за убытки, связанные с последствиями аварийных и чрезвычайных ситуаций (прорыв трубы отопления и т.п.), в связи с невозможностью открыть арендуемые помещения.

5.6. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.

Договор аренды №____-а от ____



_____ Арендодатель

5.7. За несвоевременную оплату арендной платы Арендодатель вправе начислить и взыскать с Арендатора неустойку в размере 0,5% от суммы несвоевременно оплаченной аренды за каждый день просрочки.

5.8. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

5.9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором возмещению не подлежит.

5.10. Стороны не несут ответственности перед третьими лицами по обязательствам другой стороны.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению сторон;

- в одностороннем порядке в случаях, указанных в п. 6.2-6.3 настоящего Договора.

6.2. Договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендодателя при условии направления письменного уведомления Арендатору не менее чем за 14 календарных дней до момента расторжения Договора в следующих случаях:

6.2.1 если в ходе исполнения Договора выяснится, что Арендатор предоставил для участия в конкурсе недостоверную, искаженную или неполную информацию;

6.2.2 в случае непредставления уполномоченным представителем Арендатора документов указанных в п.3.2.14 настоящего Договора;

6.2.3 в случае неисполнения Арендатором в течение двух месяцев подряд обязательств предусмотренных п. 4.1 и п. 4.5 настоящего Договора. При этом расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате;

6.2.4 в случае использования Арендатором помещения (полностью или отдельными его частями) не по целевому назначению, предусмотренному п.1.1 настоящего Договора;

6.2.5 если Арендатор своими действиями или бездействием умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения, оборудования, мебели, переданного в соответствии с п.1.3 настоящего Договора;

6.2.6 в случае передачи Арендатором объекта аренды в пользование или субаренду третьим лицам;

6.2.7 при несоблюдении Арендатором плана развития (ключевых показателей бизнес-плана) в течение трех кварталов подряд;

6.2.8 в случае изменения нормативно-правовых актов регулирующих деятельность Арендодателя, которое делает невозможным полное и своевременное исполнение обязательств перед Арендатором;

6.2.9 в случае реорганизации Арендодателя, а также перемены собственника thuêемого объекта.

Договор аренды №____-а от _____

_____ Арендодатель

6.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в порядке предусмотренном ГК РФ в случаях:

6.3.1 если Арендодатель не передает помещение Арендатору в срок, предусмотренный настоящим Договором;

6.3.2 Если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется не пригодным для использования.

6.4. Вносимые в настоящий Договор аренды изменения, дополнения рассматриваются Сторонами в двухнедельный срок и оформляются дополнительными двухсторонними соглашениями в письменном виде.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в арбитражном суде Республики Башкортостан, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3. Применимым правом стороны признают законодательство Российской Федерации и законодательство Республики Башкортостан.

7.4. По вопросам, не урегулированным Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации, в том числе соответствующие правовые акты, принятые Республикой Башкортостан и органами местного самоуправления городского округа город Салават Республики Башкортостан. В случае противоречия условий Договора положениям законов и иных правовых актов подлежит применению закон или иной правовой акт.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Информация, ставшая известной одной из сторон при исполнении настоящего Договора и составляющая коммерческую или иную тайну, является конфиденциальной и не может быть разглашена без предварительного письменного согласия другой стороны.

8.2. В случае разглашения информации, указанной в п. 8.1. настоящего Договора без письменного согласия другой стороны, сторона, нарушившая обязательство, несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

Договор аренды № ____ -а от ____



Арендодатель

9.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в течение 10 календарных дней с момента возникновения этих обстоятельств.

9.3. Дальнейшая судьба настоящего Договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При недостижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.2 Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, его расторжение и прекращение имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
АНО «Бизнес-центр «Юг Башкортостана»	Наименование СМП
453261, РБ, г. Салават, ул. Уфимская, д. 37а	Адрес
тел. (3476) 32-26-09	Телефон
ОГРН 1080200002607	ОГРН
ИНН/КПП 0266030966/026601001	ИНН/КПП
ОКПО 88093245	ОКПО
р/с 40703810600120000132	р/с
филиал ОАО «УРАЛСИБ» в г. Уфа	Наименование банка
БИК 048073770	БИК
к/с 30101810600000000770	к/с
<hr/> С.Н. Михайлов	<hr/> Ф.И.О.
МП	МП



Договор аренды №____-а от ____

_____ Арендодатель