

РАЗДЕЛ 2. ПРОЕКТ ДОГОВОРА

Договор аренды нежилого помещения (станция технического обслуживания) № _____

г. Сургут

«__» _____ 2022г.

Акционерное общество «Сургутское производственное объединение пассажирского автотранспорта», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице генерального директора Артеменко Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующей на основании Устава, вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование часть нежилого помещения «Станция технического обслуживания», расположенного в нежилом здании: «Станция технического обслуживания», общей площадью 866,1 кв.м., кадастровый номер здания 86:10:0101164:454.

1.2. Арендуемое нежилое помещение расположено по адресу: Тюменская область, г. Сургут, улица Производственная, 16, соор. 7. Общая площадь сдаваемого нежилого помещения 399,0 кв.м., в соответствии с техническим паспортом БТИ.

1.3. Нежилое помещение: «Станция технического обслуживания»: часть СТО №1, электроцех №4, склад №5, малярная комната №6; этажность - 1.

1.4. Описание нежилого помещения дано в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

1.5. На момент заключения настоящего Договора нежилое помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании свидетельства о регистрации права, не заложено, не наложен арест и не является предметом исков третьих лиц.

1.6. Сдаваемое в аренду нежилое помещение находится в состоянии, отвечающим требованиям, предъявляемым к эксплуатации нежилых помещений, используемых для размещения общественного пункта питания.

1.7. Нежилое помещение сдается в аренду с «__» _____ 2022г. по «__» _____ 2022г. Договор вступает в силу с момента подписания обеими сторонами.

2. Порядок передачи нежилого помещения в аренду

2.1. Арендуемое нежилое помещение должно быть передано Арендодателем и принято Арендатором в течение 10 дней, с даты заключения настоящего Договора.

2.2. В арендуемом нежилом помещении во всех комнатах произведен ремонт.

2.3. Передача арендуемого нежилого помещения осуществляется по акту сдачи-приемки, подписание которого свидетельствует о передаче нежилого помещения в аренду. Акт сдачи-приемки подписывается уполномоченными лицами Арендодателя и Арендатора (Приложение №2).

2.4. В момент подписания акта сдачи - приемки Арендодатель передает Арендатору ключи от арендуемого нежилого помещения.

3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Расчет за арендуемое нежилое помещение произведен, согласно отчета об оценке от 24.01.2022 г. № 003/22М-33-4.

3.2. Размер ежемесячной арендной платы с учетом НДС составляет в месяц -75 810 рублей.

3.3. Арендная плата за неполный календарный месяц рассчитывается как ежемесячная арендная плата, помноженная на отношение количества дней аренды к общему количеству календарных дней данного месяца.

3.4. Оплата арендной платы за первый период аренды производится Арендатором в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. В дальнейшем оплата арендной платы за нежилое помещение осуществляется ежемесячно авансовым платежом в размере 100% не позднее, чем за 5 календарных дней до начала расчетного месяца, на основании счета выставленного Арендодателем.

3.5. По окончании срока аренды в Акте приема-передачи нежилого помещения Арендатором Арендодателю указывается размер ущерба (при наличии), нанесенного Арендатором нежилому помещению, оборудованию или иному имуществу Арендодателя за время пользования нежилым помещением в соответствии с настоящим Договором. Сумма, в которую оценен ущерб, подлежит выплате Арендатором Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Акта либо удержанию из обеспечительного платежа.

3.6. Коммунальные и эксплуатационные расходы, а также затраты на электричество и другие расходы (далее - расходы) не включаются в арендную плату, и оплачиваются Арендатором дополнительно на основании заключенного договора на возмещение коммунальных расходов.

3.7. Если до 22 (двадцать второго) числа месяца следующего за расчетным, Арендодатель не получил от Арендатора акт за фактически оказанные услуги, письменной мотивированной претензии по факту предоставления коммунальных и эксплуатационных услуг, услуги считаются надлежащим образом оказанными и принятыми Арендатором и подлежат оплате в полном размере.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Обеспечивать персоналу Арендатора беспрепятственный вход в здание, в котором находится арендуемое нежилое помещение. Арендатор должен пользоваться отдельным входом в арендуемое помещение.

4.1.2. Выдавать Арендатору по его просьбе документы, свидетельствующие о заключении Договора аренды между Арендатором и Арендодателем, а также документы, подтверждающие его местонахождение.

4.1.3. За свой счет устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций в арендуемом нежилом помещении, если они произошли не по вине Арендатора.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. В любое время осуществлять проверку порядка использования Арендатором нежилого помещения и состояния арендуемого нежилого помещения и имущества.

4.2.2. В случае обнаружения повреждения имущества или ненадлежащего использования нежилого помещения письменно уведомить Арендатора с указанием срока для устранения обнаруженных недостатков.

4.2.3. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ, предупредив об этом Арендатора не позднее 10 календарных дней до предстоящего расторжения.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. Использовать арендуемое нежилое помещение по его целевому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

5.1.2. Своевременно производить арендные платежи и компенсировать Арендодателю стоимость коммунальных услуг, электроэнергии.

5.1.3. Содержать арендуемое нежилое помещение в надлежащем санитарном состоянии. Своевременно производить вывоз ТБО.

5.1.4. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией и нести ответственность за их несоблюдение.

5.1.5. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого нежилого помещения.

5.1.6. Не производить без письменного согласия Арендодателя перестройку и перепланировку арендуемого нежилого помещения.

5.1.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 календарных дней, о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

5.1.8. В строгом соответствии с договором исполнять иные обязательства, принятые на себя в рамках настоящего договора.

5.1.9. Находиться в арендуемом нежилом помещении в строго отведенное время с 05 час. 00 мин. текущего дня до 01.00 следующего дня.

5.1.10. Ежедневно производить сдачу и снятие нежилого помещения с охраны.

5.1.11. Заключить договора на возмещение коммунальных расходов с Арендодателем, в течении 10 дней с момента подписания настоящего договора.

5.1.12. Беспрепятственно допускать в арендуемое помещение представителей Арендодателя с целью проверки состояния и использования арендуемого помещения, технических систем здания и иного оборудования, а также в помещения №2, №3 Арендодателя, которые находятся в личном пользовании АО «СПОПАТ».

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в арендуемом нежилом помещении.

5.2.2. Обозначать свое местонахождение в арендуемом помещении путем размещения соответствующих указательных табличек.

6. Срок аренды, изменение, расторжение, прекращение действия договора

6.1. Срок аренды устанавливается с «___» _____ 2022г. по «___» _____ 2022г. Срок аренды может быть сокращен только по соглашению сторон.

6.2. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

1). Пользуется нежилым помещением с существенным нарушением условий договора или назначения нежилого помещения с неоднократными нарушениями;

2). Существенно ухудшает нежилое помещение;

3). Более двух раз по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

4). Бесхозяйственное использование «Имущества» принадлежащего Арендодателю;

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства.

Изменение условий договора аренды и его досрочное расторжение допускается по соглашению сторон, что оформляется дополнительным соглашением.

6.3. При расторжении договора Арендатором, он обязан передать занимаемые «Имущество» Арендодателю по акту, в полной исправности и в пригодном состоянии и до подписания акта произвести полную оплату задолженности согласно договора.

6.4. В случае досрочного расторжения договора со стороны Арендатора, и явном нарушении процесса расторжения договора, указанных в условиях настоящего договора, с последующим уклонением выполнения своих обязательств по настоящему договору, без письменного предоставления информации о своих позициях по исполнению условий настоящего договора и нового адреса местонахождения в течение трех месяцев с момента покидания арендуемого Имущества, со стороны Арендодателя автоматически появляется право обращения в судебные инстанции с исковым заявлением минуя претензионную систему, с отнесением на расчетный счет Арендатора государственной пошлины и начисления пени в соответствии со ст. 395 ГК за пользование чужими денежными средствами.

6.5. Все споры и разногласия, возникшие при заключении, исполнении договора подлежат рассмотрению в двухстороннем порядке, согласно деловому обороту, в письменной форме.

6.6. Если иное не предусмотрено договором, Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый

срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

6.7. Если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

7. Порядок возврата арендуемого нежилого помещения Арендатором Арендодателю

7.1. По истечении срока аренды, либо при досрочном расторжении договора Арендатор обязан передать Арендодателю арендуемое нежилое помещение в день окончания срока действия, либо досрочного расторжения настоящего Договора по акту приема-передачи.

7.2. В согласованный сторонами настоящего Договора срок Арендатор обязан покинуть арендуемое нежилое помещение и подготовить его к передаче Арендодателю.

7.3. В момент подписания акта приема-передачи Арендатор обязан передать Арендодателю ключи от арендуемого нежилого помещения.

7.4. Арендованное нежилое помещение должно быть передано Арендодателю в том же состоянии, в котором оно было передано в аренду.

8. Ответственность сторон

8.1. Арендатор несет ответственность по настоящему Договору:

8.1.1. В случае просрочки по уплате арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

8.1.2. В случае нецелевого использования арендуемого нежилого помещения и оборудования Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 1 % от суммы фактически выплаченных арендных платежей, за каждый такой случай.

8.1.3. За сохранность принятого в аренду помещения, за соблюдение санитарной и противопожарной безопасности.

8.1.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, ответственность, не предусмотренную настоящим договором, Стороны несут в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

8.1.5. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой Стороне, обязана возместить причиненные убытки, включая неполученные доходы.

8.1.6. Уплата штрафов, пени и возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по договору.

9. Обеспечение исполнения договора

9.1. Арендатор представил Арендодателю обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору в виде обеспечительного платежа, в размере **100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек, без НДС**. Срок действия обеспечения: до «___» _____ 2023 года.

9.2. Обеспечение исполнения договора указанное в п. 9.1 – является обеспечительным платежом (ст. 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). На сумму обеспечительного платежа проценты, установленные статьей 317.1 настоящего Кодекса, не начисляются.

9.3. Обеспечение исполнения договора предоставляется в виде обеспечительного платежа, вносимого Арендатором на расчетный счет Арендодателя.

Факт внесения денежных средств в качестве обеспечения исполнения настоящего Договора подтверждается платежным поручением с отметкой банка об оплате и поступление денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

9.4. В случае одностороннего отказа Арендатора от исполнения настоящего Договора, Арендодателем без обращения в суд, в одностороннем порядке может быть удержано обеспечение исполнения договора, предусмотренное п. 9.1. настоящего Договора;

9.5. В случае если Арендатором, были нарушены сроки оплаты аренды, а так же причинен ущерб и выставленная Арендодателем претензия не была оплачена, Арендодатель без обращения в суд, в одностороннем порядке может удержать сумму, указанную в претензии из обеспечения

исполнения договора, предусмотренного п. 9.1. настоящего Договора;

9.6. В случае наступлений событий и их оплаты, указанных в разделе 8, п. 9.5 договора, обеспечение исполнения обязательств подлежит восстановлению до полной суммы обеспечения исполнения обязательств по договору, указанной в п. 9.1 договора в течение 10 календарных дней.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение обязательств по настоящему договору, если не докажут, что такое неисполнение вызвано чрезвычайными обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор), которые признаются таковыми по действующему законодательству РФ.

В этом случае установленные сроки по выполнению обязательств, указанных в договоре, переносятся на срок, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее трех дней с момента их наступления или прекращения.

10.3. Если эти обстоятельства будут длиться более 2 (двух) месяцев, Стороны вправе аннулировать договор и надлежащим образом исполнить все свои обязательства, возникшие до наступления форс-мажорных обстоятельств, в полном объеме.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры и (или) разногласия, возникшие из настоящего Договора и (или) в связи с ним подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Ханты-Мансийска, в соответствии с законодательством РФ.

12. Прочие условия

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, подлежит применению гражданское законодательство Российской Федерации.

12.2. После подписания настоящего Договора все предыдущие переговоры и переписка теряют силу.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут считаться действительными, если они выполнены и оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.4. Настоящий Договор подписан в двух подлинных экземплярах на русском языке по одному экземпляру для каждой из сторон и оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

12.5. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания.

12.6. Договор имеет 2 Приложения.

12.7. Ответственные лица сторон в период действия настоящего договора:

Со стороны Арендодателя - _____;
Со стороны Арендатора - _____ Тел. _____

13. Юридические адреса и реквизиты сторон

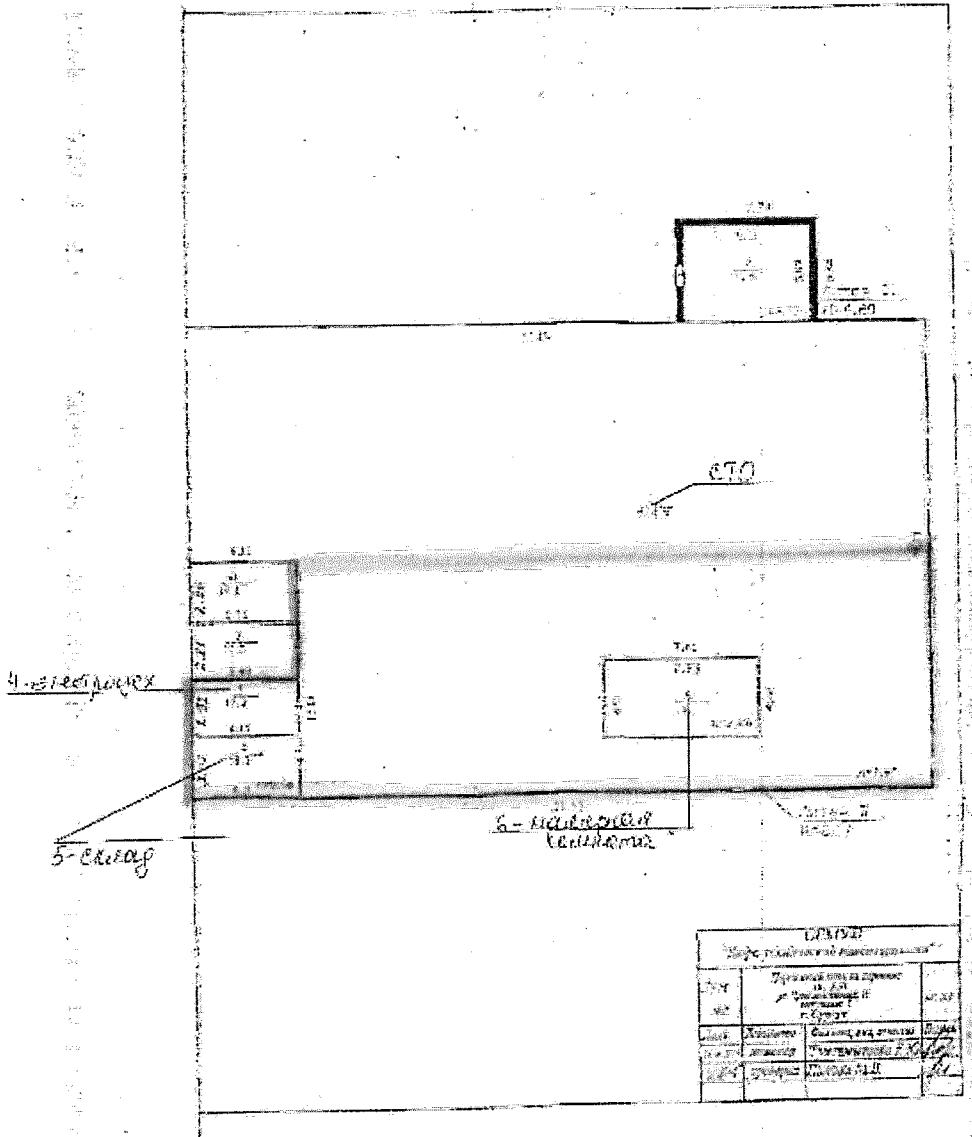
Арендодатель
АО «СПОПАТ»

Арендатор

Юридический адрес

улица Производственная 16, город Сургут, ХМАО-Югра, Автономного округа, 628403
ИНН 8602154549 КПП 860201001
Расчетный счет: **40702810467170041572**
В Западно-Сибирском банке
ПАО «Сбербанк России»
БИК 047102651
К/счет № 30101810800000000651
тел. 52-76-05, 52-76-32, 52-76-12

Приложение N 1
к Договору аренды
нежилого помещения
№ _____ от «__» _____ 2022г



Арендодатель
АО «СПОПАТ»

Арендатор

Приложение N 2
к договору аренды
нежилого помещения
№ ____ от « ____ » _____ 2022г.

АКТ
сдачи-приемки арендуемого нежилого помещения

г. Сургут

« ____ » _____ 2022г.

Мы, нижеподписавшиеся, «Арендатор» _____, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующей на основании Устава, с одной стороны, и «Арендодатель», и

Акционерное общество «Сургутское производственное объединение пассажирского автотранспорта», в лице генерального директора Артеменко Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял во временное пользование нежилого помещения «Станция технического обслуживания»:

1. Характеристика помещений

- Общая площадь – 399,0 кв.м.;

- помещение расположено на территории производственной базы АО «СПОПАТ», по ул. Производственная, 16, соор. 7, г. Сургута, ХМАО.

- в них находится:

№ пп	Инв.№	Наименование	Количество
1.			
2.			
3.			

согласно основным средствам переданных в аренду по настоящему договору.

2. Передаваемое имущество находится в технически исправном и пригодном для эксплуатации состоянии, никаких заявлений, замечаний и претензий у сторон друг к другу не имеется.

Арендодатель
АО «СПОПАТ»

Арендатор

_____/_____/_____/

_____/_____/_____/

_____(ответственное лицо)
АО «СПОПАТ»

_____/_____/_____/

Приложение: Приложение № 2 на 2 листах