**ДОГОВОР №**

**аренды нежилого помещения**

г. Владимир « » 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Ковров Алко»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора **Першина Игоря Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Индивидуальный предприниматель ,** именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», действующий на основании ОГРНИП , с другой стороны (далее «Стороны»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Термины и определения**

**Здание** – для целей настоящего договора – «Нежилое многофункциональное здание общественно-делового и коммерческого назначения «Восток-1», расположенное по адресу: г. Владимир, ул. Егорова, д.8Б.

**Договор на эксплуатационное обслуживание** – договор, заключенный между Управляющей компанией и Арендатором, регулирующий порядок и объемы предоставления Управляющей компанией услуг по управлению, содержанию и эксплуатации Здания, а так же регулирующее размер и порядок оплаты услуг Управляющей компании, меры ответственности и иные положения.

**Управляющая компания** – выбранное собственниками Здания либо назначенное Заказчиком-Застройщиком на переходный период предприятие (организация), независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее функции управления, содержания, обеспечения нормального эксплуатационного режима Здания и контроля за соблюдением хозяйствующими субъектами (собственниками, арендаторами, субарендаторами) и иными лицами правил и требований по эксплуатации Здания.

**Переустройство** - перепланировка, строительство надстроек и пристроек, его инженерное переоборудование, устройство (заделка) проемов в стенах, перекрытиях, перегородках и ограждающих конструкциях Помещения, их замена, облицовка, а также иные работы, согласованные Сторонами в порядке, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством.

**Энергоснабжающие (эксплуатирующие, обслуживающие) организации** - организации, предоставляющие коммунальные и иные услуги, необходимые для обеспечения функционирования Здания и торговых площадей на основании соответствующих договоров с Управляющей компанией.

**Правила работы Здания** – утвержденные общим собранием Собственников правила, регламентирующие режим работы расположенных в Здании торговых и иных помещений, нормы поведения, порядок осуществления различных видов деятельности, а так же порядок и размеры санкций, применяемых к нарушителям правил.

**Функциональное назначение** – согласованное с Арендодателем фирменное наименование магазина, располагаемого в помещении с согласованным ассортиментным перечнем товаров и услуг, фирменным стилем.

Термины и определения, не отраженные в настоящем пункте и не раскрытые в тексте настоящего договора, соответствуют и имеют значение в соответствии с законодательными и общепринятыми толкованиями.

1. **Предмет договора**
   1. По настоящему договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату (в аренду, в субаренду) нежилые помещения общей площадью кв. м., **в том числе** **торговая площадь кв.м.,** (далее – помещение), обозначенные на плане (Приложение 2 к настоящему договору) под **№ ,** расположенное на **третьем этаже** объекта «Нежилое многофункциональное здание общественно-делового и коммерческого назначения «Восток-1» по адресу: г. Владимир, ул. Егорова, д.8Б.
   2. Передача помещения оформляется Передаточным актом (Приложение № 1 к настоящему договору).
   3. Помещение предоставляется Арендатору в целях организации **торговли промышленными товарами**.
   4. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности.
   5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора помещение никому не передано, не подарено, не обещано быть подарено, не заложено, в споре и под запрещением (арестом) не находится, в доверительное управление не передано, иными правами третьих лиц не обременено, о которых в момент заключения настоящего договора Арендодатель не мог не знать.
2. **Срок договора**
   1. Настоящий договор вступает в силу с **« » 2019 года** и действует **до « » 2020 года**.
   2. В случае если Стороны (одна из Сторон) за 60 (Шестьдесят) календарных дней до прекращения срока действия настоящего Договора аренды не выразил в письменном виде намерение его расторгнуть, данный Договор считается заключенным каждый раз на тех же условиях на тот же срок – не более 11 (Одиннадцати) календарных месяцев.
3. **Обязательства сторон**
   1. **Арендодатель обязуется:**
      1. В день подписания настоящего договора передать Арендатору помещение, указанное в п. 2.1. настоящего договора, по Передаточному акту, а также в случае необходимости, в том числе по письменным запросам Арендатора – техническую документацию, необходимую для эксплуатации помещения и установленного в его границах оборудования.
      2. Обеспечить Арендатору возможность пользования помещением в соответствии с условиями настоящего договора, Правилами работы Комплекса.
      3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению помещения, производить восстановительный ремонт, а так же устранять иные последствия аварий.
      4. Не менее, чем за один месяц, письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения помещения в связи с принятыми решениями о постановке Здания на капитальный ремонт, в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта. На время проведения капитального ремонта срок аренды приостанавливается, а арендная плата не начисляется и не оплачивается.

4.1.5. Обеспечить предоставление в отношении помещения (за исключением случаев плановых и аварийных отключений) следующих энергоресурсов и коммунальных услуг:

- Электроснабжение: электроэнергию общей мощностью не менее **кВт**.

- Вентиляция: вентиляционное оборудование централизованной системы общеобменной вентиляции Здания должно обеспечивать в Помещении принудительную приточную вентиляцию с подогревом в зимнее время, а также обеспечивать вытяжную вентиляцию.

- Кондиционирование: оборудование централизованной системы кондиционирования Здания должно обеспечивать подачу в Помещение хладагента в трубопроводах с температурой не менее 8- 10 град С и достаточным давлением хладагента для обеспечения доводки климата внутреннего воздуха в летний период, с температурой не более 24 град.С; или обеспечение подачи охлаждённого приточного воздуха через централизованную систему приточной вентиляции для обеспечения температуры внутреннего воздуха Помещения не более 24 град.С в летний период года.

- Отопление Здания и Помещения - сезонное, в соответствие с существующими нормами для общественных зданий.

- Телефонная сеть и интернет: Арендатор самостоятельно и от своего имени заключает договоры с телекоммуникационным оператором (провайдером) в здании на организацию требуемых телекоммуникаций и услуги связи, а также несёт все затраты на организацию указанных телекоммуникаций для Помещения и затраты связанные с выделением телефонной ёмкости и абонентской платы.

4.1.6. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора.

4.1.7. Производить капитальный ремонт помещения.

* 1. **Арендатор обязуется:**
     1. В день подписания настоящего договора, принять от Арендодателя помещение, указанное в п. 2.1. настоящего договора, по Передаточному акту.
     2. Использовать помещение исключительно по назначению, указанному в п. 2.3. настоящего договора и в строгом соответствии с условиями настоящего договора и организационными документами Здания.
     3. Вносить арендную плату в полном объеме, в установленный настоящим договором срок.
     4. Надлежащим образом исполнять обязательства предусмотренные Правилами работы Здания, иными требованиями действующего законодательства РФ.
     5. Нести текущие расходы на содержание помещения и поддерживать его в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, в порядке, регламентируемом нормативными документами, распространяющими свое действие на деятельность Арендатора и помещение.

Нести ответственность за соблюдением в помещениях требований пожарной безопасности, правил техники безопасности и санитарно-гигиенических норм в соответствии с действующим законодательством РФ.

Ответственность за надлежащую техническую эксплуатацию помещения и находящегося в его границах инженерного оборудования Арендатор несет с момента подписания передаточного акта.

* + 1. Не производить смены функционального назначения и перепрофилирования помещения, перепланировок, переоборудования помещения, производство неотделимых улучшений, без письменного разрешения Арендодателя, при необходимости, и иных органов, уполномоченных давать разрешения на указанные действия (работы).
    2. Извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния помещения, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб помещению, соседним помещениям или всему зданию и принимает меры, необходимые для их предотвращения.
    3. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт помещения в соответствии с согласованными с Арендодателем условиями.
    4. Письменно сообщить Арендодателю о желании расторгнуть настоящий договор досрочно не позднее, чем за 2 (два) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения, за исключением предусмотренных настоящим договором случаев расторжения или отказа Арендатора от исполнения настоящего договора по вине Арендодателя.
    5. По окончании срока действия договора, а так же при его досрочном расторжении освободить помещение в течение трех рабочих дней с момента окончания срока его действия и передать помещение Арендодателю по передаточному акту, в состоянии соответствующем тому, в котором арендатор его получил, с учетом нормального износа.
    6. Обеспечивать представителям Арендодателя, Управляющей компании, эксплуатирующих организаций, а так же контрольных и надзорных органов возможность беспрепятственного доступа в помещение в рабочее время Арендатора для проведения проверок его использования в соответствии с условиями настоящего договора, а также представлять необходимую разрешительную, правоустанавливающую и техническую документацию, запрашиваемую представителями эксплуатирующих организаций, контрольных и надзорных органов в ходе осуществления проверки.
    7. Обеспечить уполномоченным лицам соответствующих компетентных органов круглосуточный доступ в помещение в случае возникновения пожара, наводнения, иных аварийных ситуаций, при условии немедленного уведомления Арендатора и обеспечении сохранности имущества Арендатора.
    8. Заключить с Управляющей компанией договор на эксплуатационное обслуживание и агентский договор на оплату счетов снабжающих организаций.
    9. Письменно согласовывать с Арендодателем место, дизайн, технические характеристики и условия размещения рекламных конструкций, находящихся на территории Здания, либо прилегающей к Зданию территории. Изготовление, монтаж, демонтаж и иное техническое обслуживание рекламы осуществляется силами и средствами арендатора, в соответствии с согласованными техническими требованиями Арендодателя.
    10. Компенсировать Арендодателю расходы по ремонту оборудования и материалов, поврежденных или вышедших из строя по вине Арендатора. В случае утраты оборудования и материалов возместить их стоимость в полном объеме.
    11. Обеспечить ежедневную уборку помещения, сбор отходов и мусора в соответствии с Правилами работы Здания.
    12. Осуществлять страхование помещения, сетей и коммуникаций, а так же иного имущества, переданного в аренду по настоящему договору, на весь срок действия настоящего договора. Выгодоприобретателем по договорам страхования является Арендодатель.

В обязательном порядке осуществить за свой счет страхование своего имущества и товаров, находящихся на арендуемой торговой площади, а также нести риски случайной гибели и потери товарной стоимости от пожара, кражи, порчи, аварий инженерных коммуникаций в случае наступления данных обстоятельств.

* + 1. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (субаренды, договора залога, внесение права на аренду объекта или его части в уставный капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя.
    2. Освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкций Здания (или его части), постановкой Здания на капитальный ремонт, в сроки, установленные уполномоченными органами, в том числе Общим собранием собственников.
    3. Предоставить Арендодателю список сотрудников Арендатора, в случае изменения состава, письменно уведомить Арендодателя в семидневный срок.
    4. Не прекращать деятельность, указанную в п. 2.2. настоящего договора без письменного согласования с Арендодателем.

Необоснованное прекращение указанной деятельности на срок свыше 5 (пяти) рабочих дней подряд, без уведомления Арендодателя может служить основанием взыскания штрафной неустойки с арендатора в размере 20% (двадцать процентов) от ежемесячной арендной платы по настоящему договору.

* + 1. Постоянно строго выполнять и нести ответственность за соблюдением сотрудниками, работающими на арендованных площадях, норм миграционного законодательства РФ, в том числе, касающиеся порядка привлечения к трудовой деятельности иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих разрешения на работу, если такое разрешение требуется в соответствии с федеральным законом. Запрещено привлечение и использование иностранных граждан и лиц без гражданства при отсутствии у последних разрешительных документов на работу.
    2. Нести иные обязательства, предусмотренные настоящим договором, Правилами работы Здания.

1. **Права сторон**
   1. **Права Арендодатель:**

5.1.1. Арендодатель и уполномоченные им представители имеют право контролировать соблюдение Арендатором условий использования помещения в соответствии с требованиями настоящего договора, Правил, действующего законодательства РФ.

* 1. **Права Арендатора:**
     1. Арендатор имеет право усовершенствовать в границах помещения систему электроснабжения, отопления, водоснабжения, оборудование санузлов, иное оборудование при условии предварительного письменного согласования с соответствующими эксплуатирующими организациями, Управляющей компанией, Арендодателем.
     2. Арендатор имеет право устанавливать, монтировать, содержать и использовать в границах помещения необходимое дополнительное оборудование, приспособления для осуществления предусмотренной настоящим договором деятельности, системы видеонаблюдения на срок действия настоящего договора с обязательным предварительным письменным уведомлением Арендодателя, эксплуатирующих организаций, Управляющей компании. Монтаж и демонтаж указанного оборудования, его техническая эксплуатация осуществляется силами и средствами Арендатора.
     3. Арендатор вправе, по предварительному согласованию с Арендодателем, на срок аренды за свой счет переоформить на себя телефонные номера городской сети, а так же дополнительно за свой счет телефонизировать помещение с привлечением иных операторов связи.
     4. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются собственностью Арендатора. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных силами и средствами Арендатора, после прекращения договора, не возмещаются Арендодателем, становятся собственностью последнего и не могут быть зачислены в счет арендной платы и иных платежей по настоящему договору.
     5. При обнаружении Арендатором во время использования Помещения недостатков, которые могут привести к повреждению имущества Арендатора, за исключением недостатков, возникших по вине Арендатора, Арендатор вправе, после письменного уведомления Арендодателя и составления двустороннего Акта выявленных недостатков, потребовать от Арендодателя безвозмездного устранения выявленных недостатков, либо возмещения документально подтвержденных расходов Арендатора, связанных с устранением недостатков Помещения.
     6. В случае если произошло прекращение предоставления в Помещение коммунальных и эксплуатационных услуг, препятствующее использованию Помещения в предусмотренных настоящим Договором целях и длящееся более 24 (двадцать четыре) часов подряд (за исключением плановых и аварийных отключений, а так же отключений, вызванных виновными действиями Арендатора), Арендатор освобождается от обязанности по оплате арендной платы за время, когда указанные услуги фактически не предоставлялись.

1. **Платежи и расчеты по договору**
   1. Арендная плата за нежилое помещение оплачивается из расчета **рублей 00 копеек** за 1 кв.м. в месяц, что составляет  **рублей 00 копеек** в месяц (НДС не облагается), и включает в себя плату за пользование помещением, указанным в пункте 2.1. Договора.

В размер арендной платы не включены:

- эксплуатационный тариф (расходы по эксплуатации и содержанию МФЗ «Восток-1»),

- оплата коммунальных расходов (электроэнергия, водопользование, водоотведение),

- оплата теплоэнергии (отопление, ГВС).

Договор возмездного оказания услуг по эксплуатации «Нежилого многофункционального здания общественно-делового и коммерческого назначения «Восток-1», расположенного по адресу: г. Владимир, ул. Егорова, д.8Б и агентский договор на оплату счетов снабжающих организаций Арендатор заключает с Управляющей организацией самостоятельно от своего имени и за свой счет. Договор теплоснабжения Арендатор заключает с Теплоснабжающей организацией самостоятельно от своего имени и за свой счет.

* 1. Арендатор оплачивает арендную плату в размере, установленном п. 6.1. настоящего договора, ежемесячно не позднее 25-го числа месяца, предшествующего оплачиваемому без дополнительного уведомления со стороны Арендодателя (без выставления счетов на оплату), путем перечисления денежных средств в безналичной форме.
  2. Арендная плата по настоящему договору начисляется **с момента подписания передаточного акта.**

Просрочка исполнения Арендатором данного обязательства более чем на 15 (пятнадцать) рабочих дней является основанием одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от исполнения договора. При этом применяются положения п. 5.2.4. настоящего договора.

Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, на основании письменного уведомления Арендатора не менее чем за 1 (один) месяц до даты изменения размера арендной платы и принимается Арендатором в безусловном порядке.

* 1. Оплата эксплуатационного тарифа производится на расчетный счет Управляющей организации, созданной по решению собственников Здания, по Договору возмездного оказания услуг по эксплуатации МФЗ «Восток-1».

Оплата коммунальных услуг производится на расчетный счет Управляющей организации по Агентскому договору.

Оплата теплоэнергии производится на расчетный счет Теплоснабжающей организации по Договору.

1. **Ответственность сторон**
   1. За неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендодатель и Арендатор несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
   2. При нарушении Арендатором срока оплаты аренды, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в форме пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки обязательства.
   3. В случае нарушения любой из сторон сроков, установленных настоящим договором и не связанных с финансовыми обязательствами сторон, виновная сторона обязана по письменному требованию другой стороны выплатить последней неустойку в форме пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от размера арендной платы по настоящему договору за каждый день просрочки обязательства.
   4. Неустойки и иные штрафные санкции, а так же компенсации, предусмотренные настоящим договором, подлежат оплате в срок не более 5 (пяти) банковских дней с момента выставления виновной стороне соответствующего требования.
   5. Оплата неустоек предусмотренных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения прямого ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим договором.
   6. В случае нарушения Арендатором принятых на себя по настоящему договору обязательств, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, за каждый факт нарушения, неустойку в форме штрафа, в следующих размерах:

- За каждое нарушение п.п. 4.2.7., 4.2.11., 4.2.16. настоящего договора - в размере 5 000,00 (пять тысяч) рублей.

- За каждое нарушение п.п. 4.2.2., 4.2.14., настоящего договора - в размере 10 000,00 (десять тысяч) рублей.

- За каждое нарушение п.п. 4.2.6, 4.2.18 настоящего договора - в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей.

За нарушение п. 4.2.9. настоящего договора Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в форме штрафа в размере двукратной арендной платы.

Кроме того, а так же в случаях, не предусмотренных настоящим пунктом, Арендатор возмещает в полном объеме причиненный Арендодателю реальный ущерб, в том числе расходы Арендодателя по претензиям, предъявляемым Арендодателю третьими лицами по вине Арендатора.

* 1. Арендодатель вправе зачесть арендные платежи по настоящему договору, перечисляемые Арендатором, в счет покрытия неустоек (штрафа, пени), а оставшуюся сумму – в счет указанных платежей.
  2. Во всем ином, касающемся эксплуатации помещения и отношений между сторонами, в части применения мер ответственности, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, Правилами эксплуатации Здания и настоящим договором.

1. **Порядок приемки-передачи помещения**
   1. Передача помещения в порядке, предусмотренном п.п. 4.1.1., 4.2.1., 4.2.10. настоящего договора осуществляется по Передаточному акту, подписываемому уполномоченными представителями сторон, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

Мотивированный отказ от подписания передаточного акта допускается только при условии, что помещение передается не свободным от имущества сторон, не являющегося принадлежностью помещения, а также имущества третьих лиц и это приводит к невозможности использовать помещение по назначению, либо состояние помещения не соответствует согласованному сторонами состоянию.

* 1. Подписанием Передаточного акта подтверждается факт передачи помещения и отсутствия каких-либо претензий к его состоянию.

1. **Гарантии**
   1. Со стороны третьих лиц не имеется претензий в отношении полномочий Арендодателя по владению и использованию помещения, которые противоречили бы правам, гарантированным Арендатору по настоящему договору, либо могли бы привести к расторжению настоящего договора или дополнительным расходам (не предусмотренным настоящим договором) со стороны Арендатора в будущем.
   2. Здание и помещения Здания соответствуют всем природоохранным и строительным, санитарно-гигиеническим нормам и стандартам, установленным федеральными и муниципальными правилами и органами для такого рода недвижимости и предполагаемому ее использованию, действующим на дату вступления настоящего договора в силу.
2. **Форс-мажор**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор). При этом, срок исполнения обязательств сторон продлевается на срок действия форс-мажорных обстоятельств, а так же, в необходимых случаях, на срок производства восстановительных работ.
   2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся народные восстания, военные действия, забастовки, пожары, взрывы, наводнения либо иные стихийные бедствия, которые прямо повлияли на деятельность сторон, и на которые стороны не могут воздействовать.
   3. Сторона, для которой наступило форс-мажорное обстоятельство, обязана уведомить другую сторону в течение 5 (пяти) дней с момента наступления такого обстоятельства. Если вследствие форс-мажорного обстоятельства Здание становится полностью или частично непригодным для использования или применения на срок свыше 30 (тридцать) дней, стороны на основании дополнительного соглашения определяют дальнейшую судьбу настоящего договора.
   4. Арендатор освобождается от обязательства по внесению арендной платы в течение периода действия форс-мажорных обстоятельств, если Здание частично или полностью непригодно для использования.
3. **Конфиденциальность**
   1. Настоящий договор представляет собой коммерческую тайну.
   2. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как в отношении самого текста настоящего договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему договору информации, и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны по настоящему договору.

Это требование не распространяется на случай раскрытия информации по запросу уполномоченных органов или организаций в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

1. **Заключительные положения**
   1. Изменение условий настоящего договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению сторон.
   2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях, признаваемых сторонами существенными нарушениями условий договора:

а) при просрочке, либо неполной оплате Арендатором арендной платы в сроки, установленные п, 6.2, 6.3 настоящего договора, в течение двух месяцев подряд, более чем на 15 календарных дней, независимо от ее последующего внесения.

б) при неоднократном нарушении целевого использования помещения (в целом или частично), определенного п. 2.2. настоящего договора, без письменного согласия Арендодателя;

в) при умышленном или неоднократном неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещения, инженерного оборудования и прилегающих территорий (соседних помещений);

* 1. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, иным платежам, в том числе неустойкам и компенсациям.
  2. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней до предстоящего прекращения Договора, в следующих случаях:

- при просрочке предоставления помещения более чем на 45 (сорок пять) рабочих дней.

- при создании Арендодателем препятствий (действием или бездействием), исключающих нормальное пользование помещением на условиях настоящего договора в течение более чем 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения Арендодателем соответствующего письменного требования Арендатора о необходимости устранения таких препятствий.

- Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения, если необходимость проведения капитального ремонта обоснована предписанием надзорных органов, либо заключением независимого эксперта и необходимость проведения капитального ремонта не вызвана виновными действиями Арендатора.

- помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования на условиях настоящего договора.

- в помещении по вине Арендодателя прекращена (отсутствует) подача коммунальных услуг в течение более двух недель подряд.

* 1. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ в судебном порядке.
  2. Арендатор имеет право отказаться от исполнения договора, в порядке одностороннего отказа письменно предупредив Арендодателя за 2 (Два) месяца путем направления уведомления.

По истечении указанного срока договор считается прекращенным. Уведомление о прекращении договора в порядке одностороннего отказа должно быть направлено Арендодателю заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре, либо вручено под расписку представителю Арендодателя.

* 1. При изменении платежных реквизитов, почтовых адресов, местонахождения сторон уведомление о таком изменении должно быть направлено другой стороне в течение 5 (пяти) дней с момента изменений.
  2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.
  3. Документация, переданная с использованием средств факсимильной связи имеет силу оригинала до обмена подлинниками, которые подлежат направлению в течение 3 (трех) суток с момента передачи факсимильного документа заказным письмом с уведомлением о вручении или курьером.
  4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
  5. Все споры и разногласия по настоящему договору будут разрешаться сторонами путем переговоров.

Все возможные споры и разногласия, связанные с правоотношениями по настоящему договору передаются сторонами на рассмотрение в Арбитражный суд Владимирской области.

Настоящий договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон,. Стороны договорились на основании пункта 2 статьи 425 ГК РФ распространить действие настоящего Договора на фактическое отношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего Договора

* 1. В случае каких-либо изменений в нормативно-правовых актах, регламентирующих отношения сторон по настоящему договору, ограничивающих права какой-либо стороны или препятствующих выполнению какой-либо стороной своих обязательств по настоящему договору, стороны обязуются согласовать и внести в настоящий договор соответствующие изменения, чтобы в наибольшей степени сохранить и обеспечить возможность исполнения первоначальных намерений сторон, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров, а также за исключением случаев, предусмотренных разделом 6 настоящего договора.

1. **Приложения**
2. Передаточный акт (Приложение 1);
3. План помещения (Приложение 2);
4. Акт технического состояния помещения (Приложение 3).
5. **Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  ООО «Ковров Алко»  ИНН 3305052231 КПП 330501001  601900, Владимирская область,  г. Ковров, Володарского, д. 7/1  ОГРН 1043302212271  р/сч 40702810602000055825  в Ярославский ф-л ПАО «Промсвязьбанк»  г. Ярославль  БИК 047888760  к/сч 30101810300000000760  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.И. Першин  М.П. | **Арендатор:**  ИП  Индивидуальный предприниматель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение №1**

к договору **№ от .2019г**.

аренды нежилого помещения

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**

**к договору № от .2019 года аренды нежилого помещения**

г. Владимир « » 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Ковров Алко»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора **Першина Игоря Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Индивидуальный предприниматель** , именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», действующий на основании ОГРНИП , с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 2.2. договора **№ от .2019 года** аренды нежилого помещения (далее – договор), Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату (в аренду) нежилое помещение общей площадью кв. м., **в том числе** **торговая площадь кв.м.,** **(**далее – помещение), обозначенное на плане под **№** , расположенное **на третьем этаже** объекта «Нежилое многофункциональное здание общественно-делового и коммерческого назначения «Восток-1», расположенному по адресу: г. Владимир, ул. Егорова, д.8Б.
2. Помещение находится в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию в соответствии с целями использования, указанными в договоре. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю.
3. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора **№ от .2019 г.** аренды нежилого помещения.
4. Настоящий акт составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Арендодатель:**  ООО «Ковров Алко»  ИНН 3305052231 КПП 330501001  601900, Владимирская область,  г. Ковров, Володарского, д. 7/1  ОГРН 1043302212271  р/сч 40702810602000055825  в Ярославский ф-л ПАО «Промсвязьбанк»  г. Ярославль  БИК 047888760  к/сч 30101810300000000760  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.И. Першин  М.П. | **Арендатор:**  ИП  Индивидуальный предприниматель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение №3**

к договору **№ от .2019 г.**

аренды нежилого помещения

**Акт**

**технического состояния Помещения**

**к договору № от .2019 года аренды нежилого помещения**

г.Владимир « » 2019 года

1. **Состояние Здания:** В Здании выполнены следующие работы:

* обеспечен тепловой контур здания, включая устройство наружных стен, утепленной кровли, остекление фасадов;
* существующее покрытие пола из керамогранита;
* внутренние перегородки здания;
* все инженерные системы, в т.ч. внутренние инженерные сети отопления, водоснабжения, электроснабжения – в работоспособном состоянии;
* эвакуационные лестницы и выходы с установленными эвакуационными дверями;
* Выполнена огнезащита конструкций в соответствие нормами и проектом.

1. **Инженерные системы:** 
   1. **Электроснабжение**

* Электроснабжение – разводка по помещению в соответствии с ПСД.
* Узел учёта электроэнергии, а также внутреннюю электрическую разводку по помещению производит подрядчик арендатора и за счёт арендатора.
  1. **Вентиляция, кондиционирование, отопление, водоснабжение, канализация -**
* Все коммуникации разведены по зданию и заведены в помещение арендатора. Трубные подводки и вентиляционные короба завершены отключающими и подключающими устройствами (краны или задвижки, клапаны или шиберы, автоматические выключатели, слаботочные боксы или кроссы, для вентиляции устанавливается заслонка с постоянным расходом воздуха на входе в арендуемую зону и точка подключения для холодоснабжения).
* Вентиляция - устанавливаемое за счёт собственника помещения, вентиляционное оборудование централизованной системы общеобменной вентиляции Здания, должно обеспечивать принудительную приточную вентиляцию с подогревом в зимнее время, а также обеспечение вытяжной вентиляции.
  + Кондиционирование - устанавливаемое за счёт собственника помещения оборудование централизованной системы кондиционирования Здания.
  + Отопление Здания и Помещения - от Блочно-модульной котельной, расположенной по адресу: г.Владимир, ул.Юбилейная, д.68 а, по фасадным стенам здания установлены отопительные приборы (контурное отопление).
* Телефонная сеть: Арендатор самостоятельно и от своего имени заключает договоры с телекоммуникационным оператором (провайдером) в здании на организацию требуемых телекоммуникаций и услуги связи, а также несёт все затраты на организацию указанных телекоммуникаций для Помещений арендатора и затраты связанные с выделением телефонной ёмкости и абонентской платы.
  1. **Системы противопожарной защиты:**
* Полностью установлена система автоматического спринклерного пожаротушения с установленными спринклерными головками для защиты Здания и Помещения;
* Установлены датчики пожарной сигнализации для защиты Здания и Помещения;
* Установлена система внутреннего противопожарного водопровода;
* Выполнена система оповещения посетителей в случае возникновения пожара для защиты Здания и Помещения;
* Выполнена система дымоудаления для защиты Здания и Помещения;

На момент подписания акта передаваемое в аренду нежилое помещение, находится в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии. Инженерные сети и коммуникации в нем находятся в удовлетворительном состоянии. Претензий по передаваемому объекту у Арендатора не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды **№** нежилого помещения от **2019 года.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель передал:**  ООО «Ковров Алко»  ИНН 3305052231 КПП 330501001  601900, Владимирская область,  г. Ковров, Володарского, д. 7/1  ОГРН 1043302212271  р/сч 40702810602000055825  в Ярославский ф-л ПАО «Промсвязьбанк»  г. Ярославль  БИК 047888760  к/сч 30101810300000000760  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.И. Першин  М.П. | **Арендатор принял:**  ИП  Индивидуальный предприниматель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |