Договор аренды
нежилого помещения № ___/а

г. Красноярск *«___»_____ 2019 г.*

Индивидуальный предприниматель Королева Татьяна Николаевна, именуемая в дальнейшем *Арендодатель,* действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 24 № 006265716 от 12.12.14 г., с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем *Арендатор,* действующий на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает Арендатору в срочное возмездное пользование нежилое помещение **(офис ____)** общей площадью _____ (_____) м^2, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Академика Вавилова, д.1, помещение ___, для использования под офис.

Передача Помещения производится на основании Акта приема-передачи (приложение № 1), являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

План Помещения (приложение № 2) является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Срок аренды устанавливается **с «___» _____2019 г. по «___» _____2019 г.**

1.3. Арендатор не вправе сдавать Помещение в субаренду третьим лицам.

1.4. Акт приема-передачи, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора, должен быть подписан не позднее десяти дней с момента подписания настоящего договора, в противном случае договор считается незаключенным.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата Арендная плата по настоящему договору складывается из постоянной и переменной составляющих.

Постоянная составляющая арендной платы эквивалентна стоимости 1 м^2 – 650 (Шестьсот пятьдесят) рублей в месяц за 1 м^2, НДС не облагается. Общая сумма постоянной составляющей арендной платы _____ (_____) рублей в месяц, НДС не облагается. Отчетным периодом является месяц. В случае аренды в течение неполного расчетного периода арендная плата начисляется пропорционально количеству дней аренды.

Переменная составляющая арендной платы эквивалентна стоимости электроснабжения, предоставляемого Арендатору и оплачиваемого Арендатором поставщику соответствующей услуги.

Размер переменной составляющей арендной платы ежемесячно рассчитывается на основании показаний приборов учета, установленных в нежилом помещении, указанном в п.1.1. настоящего Договора согласно действующих тарифов снабжающей организации.

2.2. Арендатор перечисляет постоянную составляющую арендной платы на расчетный счет Арендодателя по указанным Арендодателем реквизитам либо вносит наличными денежными средствами в кассу Арендодателя в пределах норм, установленных действующим законодательством РФ. Постоянная составляющая арендной платы вносится ежемесячно **не позднее 05 (Пятого) числа расчетного месяца**.

Оплата переменной составляющей производится Арендатором на основании выставленных Арендодателем счетов, а также копий документов, подтверждающих расчет, **не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их выставления.**

2.3. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без согласования с Арендодателем, возмещению не подлежит.

2.4. Арендодатель имеет право изменять стоимость арендной платы в одностороннем порядке, с обязательным уведомлением Арендатора. Новая цена вступает в силу с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором Арендатор был извещен о таком изменении.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать указанное в п.1.1. настоящего договора Помещение по Акту приема-передачи в состоянии, позволяющем его эксплуатацию в соответствии с назначением.

3.1.2. Обеспечить персоналу Арендатора беспрепятственный доступ в здание, где расположено Помещение, с 8-00 часов до 20-00 часов в рабочие дни. Доступ в Помещение в выходные и праздничные дни, а также ранее 8-00 часов и позднее 20-00 часов в будние дни осуществляется только по предварительному письменному разрешению Арендодателя.

3.1.3. В случае аварии в арендуемом Помещении, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

3.1.4. Производить в арендуемом Помещении текущий ремонт.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения, указанного в п.1.1. настоящего договора, в соответствии с условиями договора.

3.2.2. В случае задержки Арендатором платы по настоящему договору более чем на 5 (Пять) дней, Арендодатель вправе без дополнительного предупреждения отключить Арендатору электроэнергию и прекратить

доступ работников и транспорта Арендатора в Помещение. При этом арендная плата за время, в течение которого Арендодателем вводилось ограничение доступа, уплачивается Арендатором в полном объеме.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор обязуется:

4.1.1. Использовать арендуемое Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. Содержать Помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями Роспотребнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки.

4.1.3. Обеспечить Помещение первичными средствами пожаротушения.

4.1.4. Устранять повреждения, возникшие по вине Арендатора.

4.1.5. Не производить перепланировку и переоборудование арендуемого Помещения, вызванные потребностями Арендатора, а также не производить действий, затрагивающий внешний вид здания, его фасад, в том числе замену окон, размещение кондиционеров, вывесок и рекламы на фасаде здания без письменного разрешения Арендодателя.

Улучшения арендуемого Помещения, исходя из потребностей Арендатора, после их согласования с Арендодателем, производятся Арендатором за свой счет.

Размещать объявления только в специально отведенных для этой цели местах.

4.1.6. Обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ в арендуемое Помещение для осмотра и проверки содержания Помещения в присутствии уполномоченного представителя Арендатора.

4.1.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц, об отказе от дальнейшего использования Помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном отказе от использования Помещения, и сдать Помещение Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

4.1.8. По истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении, передать Арендодателю все согласованные и произведенные улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда от конструкции Помещения.

Отделимые улучшения, произведенные за счет Арендатора, являются собственностью Арендатора и подлежат передаче последнему.

4.1.9. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

4.1.10. Самостоятельно осуществлять своевременный сбор и вывоз мусора, образующегося от осуществления им хозяйственной деятельности.

4.1.11. Не допускать выброса (слива) в канализацию отходов и веществ, которые могут ее засорить или нанести вред сантехническому оборудованию.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения сроков внесения арендной платы в соответствии с п.2.2. настоящего договора, Арендатор уплачивает пени в размере 1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. Если арендуемое Помещение в результате действий или бездействия (непринятия необходимых и своевременных мер) Арендатора придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

5.3. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора, а также за вред, причиненный третьими лицами.

5.4. Арендодатель вправе произвести в соответствии со ст.359-360 ГК РФ удержание всего имущества Арендатора, находящегося в арендованном Помещении, в случае просрочки Арендатором оплаты арендной платы. В данном случае Арендодатель вправе реализовать удерживаемое имущество и погасить имеющуюся задолженность по арендной плате либо обратить имущество в свою собственность в размере задолженности по арендной плате.

5.5. Стороны установили для споров, связанных или вытекающих из настоящего договора, обязательный досудебный (претензионный) порядок урегулирования. Претензия предъявляется в письменном виде, срок рассмотрения претензии 5 (пять) календарных дней с момента получения (вручения с присвоением входящего номера через канцелярию/секретаря либо даты календарного штемпеля при почтовом отправлении). Стороны определили, что надлежащим способом вручения претензии будет являться предъявление претензии: Арендатором Арендодателю – по адресу: 660093, г. Красноярск, ул. Академика Вавилова, 1, строение 2, офис 405, Арендодателем Арендатору – по адресу арендуемого нежилого помещения, указанный в п.1.1. настоящего Договора. В случае не урегулирования спора, а также не получения ответа на предъявленную претензию в течение 7 (семи) календарных дней с момента ее предъявления, он передаётся на рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края.

5.5. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами.

6.2. Стороны пришли к соглашению, что при подписании настоящего Договора со стороны Арендодателя допускается использование факсимильного воспроизведения подписи с помощью аналога собственноручной подписи Королевой Т.Н. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись Арендодателя.

6.3. Сторона, адрес, банковские или иные реквизиты которой изменились, обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону.

7. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут без обращения в суд в случаях, когда Арендатор:

7.1.1. Использует Помещение в целом или его часть не в соответствии с условиями настоящего договора.

7.1.2. Нарушает срок внесения арендной платы.

7.2. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут без обращения в суд в случаях, когда:

7.2.1. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования.

7.3. Стороны вправе требовать расторжения настоящего договора до истечения срока действия по основаниям, предусмотренным п.п. 7.1., 7.2. договора, только после письменного уведомления за 10 (Десять) календарных дней.

7.4. Настоящий договор также может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, выраженному в письменной форме либо в одностороннем порядке по требованию одной из Сторон путем направления другой Стороне письменного уведомления не менее, чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора.

8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

8.1. При прекращении настоящего договора в связи с истечением срока его действия, а также при досрочном расторжении настоящего договора, Арендатор обязан возвратить Помещение Арендодателю по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, в течение трех дней с даты прекращения или досрочного расторжения настоящего договора в состоянии, в котором Помещение находилось в момент заключения настоящего договора с учетом нормального износа, а также произведенными Арендатором улучшениями Помещения, освободив от собственного имущества Арендатора. Уклонение Арендатора от подписания акта рассматривается как отказ от исполнения обязанности по передаче помещения.

8.2. Арендуемое Помещение считается возвращенным с момента подписания акта приема-передачи.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: ИП Королева Т.Н., _____ _____
ИНН 246519815085 ОГРНИП 314246834600087
_____

Арендатор: _____
_____
_____
_____

Арендодатель:
Индивидуальный предприниматель

_____ **Т.Н. Королева**

Арендатор:

_____ _____