

Договор аренды офисного помещения №

Санкт-Петербург

«___» _____ 2019 г.

ООО «***», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
ООО «***», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны,
вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона,
заключили настоящий договор аренды офисного помещения (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение под офис (далее по тексту – Недвижимое имущество), расположенное по адресу: _____, общей площадью ___ кв. м., кадастровый № _____. Недвижимое имущество указано в Описании недвижимости (Приложение № 1 Приложения - Описание недвижимости к Договору), которое является неотъемлемой частью Договора.

1.2. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости _____.

2. Срок действия договора

2.1. Договор вступает в силу с даты подписания его сторонами и действует до _____.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Недвижимое имущество Арендатору в порядке и на условиях Договора.

3.1.2. Письменно уведомить Арендатора обо всех скрытых недостатках Недвижимого имущества до передачи Недвижимого имущества Арендатору.

3.1.3. Предоставлять или обеспечивать предоставление Арендатору необходимых коммунальных услуг.

3.1.4. Обеспечивать электроснабжение не более _____ КВт.

3.1.5. Обеспечить проходной режим на пропускном пункте, в том числе в выходные и праздничные дни, как для сотрудников, так и для посетителей Арендатора, согласно спискам, предоставленным Арендатором.

3.1.6. Обеспечивать доступ на территорию Арендодателя работников Арендатора и посетителей по предъявлению документа или пропуска:

3.1.6.1. Основной режим с 08 ч. 00 мин. до 20 ч. 00 мин.

3.1.6.2. По производственной необходимости Арендатора в любое время суток в рабочие дни.

3.1.6.3. Для производства аварийный и восстановительных работ, и мероприятий - в любое время.

3.1.6.4. За отдельную плату обеспечить въезд и выезд автомобильного транспорта в соответствии с условиями Договора, обеспечив возможность парковки на 4-ре автотранспортных средства одновременно.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Вернуть Недвижимое имущество Арендодателю в надлежащем состоянии в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. Обеспечить сохранность Недвижимого имущества с момента передачи Недвижимого имущества Арендатору и до возврата Недвижимого имущества Арендодателю.

3.2.3. Использовать Недвижимое имущество согласно условиям Договора и в соответствии с назначением Недвижимого имущества.

3.2.4. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные Договором.

3.2.5. При использовании соблюдать технику безопасности и требования законодательства о пожарной безопасности, а также экологические и санитарно-эпидемиологические правила и нормы.

3.2.6. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания Арендодателя о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность Недвижимого имущества.

3.2.7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Недвижимого имущества, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести Недвижимому имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.

3.2.8. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к Недвижимому имуществу для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

3.2.9. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в Договоре, незамедлительно вернуть Недвижимое имущество Арендодателю в надлежащем состоянии.

3.2.10. На день возврата Арендодателю Недвижимого имущества осуществить расчеты с коммунальными и иными службами за потребленные им услуги: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз мусора, телефон и др.

3.2.11. Вносить в установленном порядке плату за негативное воздействие на окружающую среду и производить иные действия в соответствии с законодательством об охране окружающей среды Российской Федерации.

3.2.12. Содержать Недвижимое имущество в убранном и чистом виде, осуществлять вывоз мусора и устранять иные загрязнения, содержать инженерные сети в надлежащем состоянии, а также ликвидировать экологические опасности и загрязнения за свой счёт.

3.3. Арендодатель вправе:

3.3.1. В любое время осуществлять проверку сохранности, состояния Недвижимого имущества, а также использования его Арендатором в соответствии с назначением Недвижимого имущества.

3.3.2. Давать Арендатору письменные указания, обязательные для исполнения Арендатором, по вопросам принятия Арендатором мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате ненадлежащего использования Арендатором Недвижимого имущества, ставящего под угрозу сохранность Недвижимого имущества.

3.3.3. Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора, указанных в п. 3.4.1 Договора, или о его намерении устранить недостатки Недвижимого имущества за счет Арендодателя, вправе без промедления произвести замену предоставленного Арендатору Недвижимого имущества либо безвозмездно устранить недостатки Недвижимого имущества. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. При обнаружении недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию Недвижимого имущества потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Недвижимого имущества.

3.4.2. Только с письменного согласия Арендодателя сдавать Недвижимое имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять Недвижимое имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив либо отчуждать Недвижимое имущество иным образом. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

3.4.3. Осуществлять неотделимые улучшения, перепланировку и переоборудование Недвижимого имущества только с письменного согласия Арендодателя.

3.5. В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения Недвижимого имущества, неотделимые без вреда для Недвижимого имущества, Арендатор лишается права на возмещение стоимости этих улучшений.

3.6. Отделимые улучшения Недвижимого имущества, произведенные Арендатором, оставить в собственности Арендатора.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по производству за свой счет капитального ремонта Недвижимого имущества лежит на Арендодателе.

3.8. Стороны пришли к соглашению, что обязанность поддерживать Недвижимое имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Недвижимого имущества лежит на Арендаторе.

3.9. Стороны пришли к соглашению, что обязанность по оплате коммунальных платежей (Виды коммунальных платежей) в течение срока аренды Недвижимого имущества лежит на Арендаторе. Плата за коммунальные платежи входит в сумму арендной платы.

3.10. Все неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений возмещению Арендатору Арендодателем не подлежит. Для целей Договора неотделимыми улучшениями Помещения являются: входные и межкомнатные двери; сантехническое оборудование (унитазы, умывальники, смесители, душ и т.п.); перегородки внутри помещения (любого формата); встроенная мебель; подоконники; напольные покрытия; жалюзи; карнизы и крепления для потолочных разделительных штор; пожарное оборудование; сигнализация; аварийное эвакуационное оборудование, любого рода; настенные: вешалки, крючки, осветительные приборы, крепления держатели и т.п.; навесной (натяжной) потолок; потолочные и настенные осветительные приборы; инженерные сети и коммуникации; узлы учёта; перепланировка; и т.п.

4. Порядок передачи недвижимого имущества

4.1. Передача Недвижимого имущества Арендатору в аренду и возврат Недвижимого имущества Арендодателю Арендатором оформляются двусторонними актами приема-передачи, подписываемыми Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Указанные в настоящем пункте Договора акты являются неотъемлемой частью Договора.

4.2. Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества на условиях Договора рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче Недвижимого имущества, а Арендатора – по принятию Недвижимого имущества.

5. Порядок расчетов

5.1. Арендатор обязан вносить арендную плату за пользование Недвижимым имуществом в размере, порядке и в сроки, установленные Договором.

5.2. Арендатор принимает указанное в п. 1.1. Договора Недвижимое имущество в аренду на условиях оплаты Арендодателю ежемесячной арендной платы за пользование Недвижимым имуществом, которая составляет: ___ 000 (___ тысяч) рублей 00 копеек в месяц. НДС не облагается.

5.3. Арендная плата за первый месяц аренды перечисляется Арендатором Арендодателю в течение пяти рабочих дней со дня заключения Договора. В дальнейшем, арендная плата уплачивается Арендатором за текущий месяц в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5-го числа оплачиваемого месяца.

5.4. Способ оплаты по Договору: перечисление Арендатором денежных средств в валюте Российской Федерации (рубли) на расчетный счет Арендодателя. При этом обязанности Арендатора в части оплаты по Договору считаются исполненными со дня зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.5. Арендатор передает Арендодателю в обеспечение исполнения обязательств Арендатором по Договору Обеспечительный платеж в сумме _____ рублей.

5.6. Обеспечительным платежом покрываются следующие обязательства Арендатора:

5.6.1. по обеспечению чистоты и безопасности Недвижимого имущества.

5.6.2. по обеспечению сохранности Недвижимого имущества.

5.6.3. по ликвидации самовольных сооружений, произведенных Арендатором; прокладок сетей, осуществленных Арендатором, а также, по устранению всех недостатков Недвижимого имущества, возникших по вине Арендатора или вследствие деятельности Арендатора.

5.6.4. по внесению арендной платы и оплате коммунальных платежей;

5.6.5. по уплате всех неустоек (штрафов, пени) и упущенной выгоды, предусмотренных договором аренды.

5.7. Арендодатель вправе использовать по своему усмотрению в расчетах с Арендатором, или удерживать (без начисления процентов) весь или часть Обеспечительного платежа в уплату любого платежа, не осуществленного Арендатором в срок по Договору, или любой иной суммы, причитающейся Арендодателю вследствие нарушения Арендатором любого из условий Договора, а также причинения Арендатором вреда/ущерба Недвижимому имуществу. В этом случае Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о допущенном нарушении и предоставляет документы, подтверждающие такое нарушение. При этом Арендатор обязан в течение 5-ти рабочих дней с момента такого удержания перечислить Арендодателю денежные средства в размере удержанной Арендодателем суммы с тем, чтобы в течение всего срока действия Договора размер Обеспечительного платежа соответствовал размеру, определенному в соответствии с п. 5.5. Договора.

5.8. Обеспечительный платеж является суммой, не подлежащей возврату или зачету в счет предстоящих платежей, в случае досрочного прекращения Договора аренды по вине или инициативе Арендатора.

5.9. Если сумма, являющаяся Обеспечительным платежом, после проведения всех расчетов, превышает размер требований Арендодателя, разница возвращается Арендатору.

5.7. Арендодатель имеет право на увеличение арендной платы по Договору на десять процентов в течение одного календарного года. Увеличение арендной платы по инициативе Арендодателя вступает в силу в течение 30-ти календарных дней со дня получения Арендатором уведомления Арендодателя об увеличении арендной платы по Договору.

5.8. Арендатор ежемесячно осуществляет уплату Арендодателю коммунальных и иных подобных платежей, и сборов в следующем порядке:

- в сумме 70-ти процентов от величины аналогичных платежей за прошедший месяц перечисляются Арендатором Арендодателю в сроки, установленные для перечисления (уплаты) арендной платы по Договору (п. 5.3. Договора).

- оставшиеся 30-ть процентов коммунальных и иных подобных платежей, Арендатор перечисляет Арендодателю в течение 5-ти рабочих дней, со дня получения соответствующего счёта.

5.9. Дополнительно, Арендатор обязуется ежемесячно одушевлять оплату Арендодателю стоимости обслуживания сетей в размере 30-ти процентов в месяц от общей величины коммунальных и иных подобных платежей, и сборов за истёкший месяц. Арендатор перечисляет Арендодателю в течение 5-ти рабочих дней, со дня получения соответствующего счёта.

5.10. Арендодатель предоставляет Арендатору доступ к сети интернет, через сетевое оборудование, расположенного в Недвижимом имуществе по цене ___ рублей в месяц. Оплата за интернет осуществляется Арендатором Арендодателю за текущий месяц в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5-го числа оплачиваемого месяца.

5.11. Арендодатель предоставляет Арендатору услугу по уборке Недвижимого имущества по цене ___ рублей в месяц. Оплата за уборку Недвижимого имущества осуществляется Арендатором Арендодателю за текущий месяц в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя, не позднее 5-го числа оплачиваемого месяца.

5.12. Арендатор осуществляет оплату разовых пропусков на автотранспорт за отдельную плату, исходя из следующих цен:

5.12.1. За проезд (въезд - выезд) одного легкового автомобиля - 106 рублей за один пропуск.

5.12.2. За проезд (въезд - выезд) одного грузового автомобиля общей массой до 3-х тонн - 193 рублей за один пропуск.

5.12.3. За проезд (въезд - выезд) одного грузового автомобиля общей массой от 3-х тонн - 235 рублей за один пропуск.

Оплата пропусков осуществляется Арендатором Арендодателю по итогам каждого календарного месяца в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя в срок, не позднее 5-ти рабочих дней со дня получения соответствующего счёта Арендатором.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.

6.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

6.3. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором.

6.4. В случае несвоевременной передачи Арендодателем Недвижимого имущества либо его части в аренду, Арендодатель обязуется выплатить Арендатору пени из расчета 0,01 процентов от стоимости несвоевременно переданного Недвижимого имущества за каждый день просрочки.

6.5. В случае несвоевременного возврата Арендатором Недвижимого имущества либо его части Арендатор обязуется выплатить Арендодателю арендную плату за фактическое время пользования Недвижимым имуществом и пени из расчета 1-го процента от стоимости несвоевременно возвращенного Недвижимого имущества за каждый день просрочки.

6.6. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы, уплаты обеспечительного платежа либо его восполнение до размера, установленного Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1 процентов от суммы невнесенной (несвоевременно внесенной) арендной платы и/или размера обеспечительного платежа.

6.7. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.12 Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере ___ рублей за каждый такой случай.

6.8. В случае если Арендатор сдал Недвижимое имущество в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), или предоставил Недвижимое имущество в безвозмездное пользование, или отдал арендные права в залог, или внес их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, или совершил отчуждение Недвижимого имущества иным образом без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендатор несет ответственность в виде штрафа в размере стоимости Недвижимого имущества.

6.9. Стороны согласовали, что к отношениям Сторон по настоящему договору не подлежит применение положений ст. 317.1. Гражданского кодекса РФ.

6.10. В случае если Арендатор сдал Недвижимое имущество в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), или предоставил Недвижимое имущество в безвозмездное пользование, или отдал арендные права в залог, или внес их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, или совершил отчуждение Недвижимого имущества иным образом без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендатор несет ответственность в виде штрафа в размере стоимости Недвижимого имущества.

7. Основания и порядок расторжения договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством.

7.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

7.3. Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

7.3.1. Систематического (2-х и более раз) неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.2.5 - 3.2.7 Договора.

7.3.2. Если Арендатор пользуется Недвижимым имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения Недвижимого имущества.

7.3.3. Если Арендатор существенно ухудшает Недвижимое имущество.

7.3.4. Если Арендатор более 2-х раз в течение одного календарного года не вносит и/или несвоевременно вносит арендную плату.

7.3.5. Если Арендатор передал Недвижимое имущество в субаренду или передал свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдал арендные права офисного помещения

в залог и внес их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора без предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.3.6. Изъятия Недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 ЗК РФ.

7.3.7. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.7, 3.8 Договора.

7.4. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

7.4.1. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендодателем обязанностей, предусмотренных любым из п.п. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 Договора.

8. Разрешение споров из договора

8.1. Претензионный порядок не является обязательным.

8.2. Срок ответа на претензию составляет 10-ть рабочих дней со дня её получения.

8.3. Споры по Договору подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

9.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5-ти календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

9.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

10. Прочие условия

10.1. Для целей настоящего Договора действующими признаются следующие электронные адреса:

10.1.1. Электронная почта Арендатора: _____@.ru.

10.1.2. Электронная почта Арендодателя: _____@____.ru.

Отправка документов по указанным электронным адресам признаётся Сторонами достаточной и приравнивается к отправке документов по месту нахождения каждой из Сторон, по адресу, указанному в ЕГРЮЛ заказной корреспонденцией. Письмо и документы, приложенные к нему, считаются полученными адресатом, на третий рабочий день, начиная со дня его отправки по указанным электронным адресам независимо от факта открытия и/или прочтения письма адресатом.

О смене любого из указанных электронных адресов, Сторона, у которой поменялся электронный адрес, обязана уведомить другую Сторону заблаговременно, в срок не позднее чем за 5-ть рабочих дней, до смены своего электронного почтового ящика. В случае не уведомления о смене своего адреса электронной почты, Сторона, допустившая названное уведомление, лишается права ссылаться на неполучение корреспонденции, в связи с чем несет соответствующую ответственность и риски. В этом случае, корреспонденция считается направленной надлежащим образом.

10.2. Арендатор обязан произвести оплату полученного сканированной копии счета в течение 5-ти рабочих дней со дня его отправки по указанным электронным адресам независимо от факта открытия и/или прочтения письма адресатом.

10.3. Стороны признают достаточным основанием для оплаты и приёмки услуг направление Арендодателем скана счёта в адрес Арендатора в порядке, предусмотренном Договором (п. 10.1., 10.2., 10.3. Договора).

10.4. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

10.5. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

10.6. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

10.7. Договор составлен в 3-х подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

10.8. Соглашения об изменении условий Договора и о расторжении Договора подлежат государственной регистрации.

11. Список приложений

11.1. Приложение № 1 Приложения - Описание недвижимости.

11.2. Приложение № 2 Приложения - Правоустанавливающий документ — копия правоустанавливающего документа на Недвижимое имущество.

11.3. Приложение № 3 Приложения - Кадастровый паспорт — Кадастровый паспорт на офисное помещение (копия).

11.4. Приложение № 4 Приложения - Акт приема-передачи — Акт приема-передачи (форма).

12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендодатель

ООО «***»

Адрес местонахождения:

Телефон

ОГРН

ИНН

КПП

Р/с

Банк

К/с

БИК

Генеральный директор

ООО «***»

_____ ФИО

Арендатор

ООО «***»

Адрес местонахождения:

Телефон

ОГРН

ИНН

КПП

Р/с

Банк

К/с

БИК

Генеральный директор

ООО «***»

_____ ФИО