ДОГОВОР №\_\_\_\_

аренды нежилого помещения

г. Нарьян-Мар "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_г.

Акционерное общество «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа», в лице исполняющей обязанности генерального директора Тихомировой Ирины Викторовны, действующей на основании приказа № 154 от 31.12.2016г., именуемое в дальнейшем Арендодатель, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее - Договор), о нижеследующем:

1. Предмет и срок действия договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду часть нежилого здания по адресу: 166000, г. Нарьян-Мар, ул. Ненецкая, дом 3, секция 2-3 нежилое встроенное помещение под размещение офиса (далее - Объект), оснащенное мебелью согласно [акту](#Par480) приема-передачи (Приложение №2).

1.2. Указанный Объект является собственностью Арендодателя на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_.

1.3. Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта согласно прилагаемому к настоящему договору [Плану](#Par465) (Приложение №1) составляет \_\_\_\_\_\_ кв. м - кабинет № \_\_\_\_\_, балансовой стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

1.4. Передача Объекта Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляется по [акту](#Par480) приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №2). В акте устанавливается фактическое состояние Объекта на момент подписания договора.

1.5. Арендатор принимает передаваемый Объект по договору в качественном состоянии, пригодном для использования в целях, указанных в [п. 1.1](#Par319) договора, и обеспечения предпринимательской деятельности Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Претензий к техническому состоянию Объекта на момент подписания договора Арендатор не имеет.

1.6. Срок действия договора определяется с "\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ г. по "\_\_" \_\_\_\_ 202\_ г.

1.7. Передача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.8. Неотделимые улучшения арендуемого Объекта производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды и является собственностью Арендодателя.

1.9. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным Объектом в порядке, установленном настоящим договором.

2.1.2. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя предупредить Арендатора не менее чем за один месяц о досрочном прекращении настоящего договора.

2.1.3. Передать Арендатору Объект по [акту](#Par480) приема-передачи (Приложение №2 к настоящему договору) не позднее пяти дней с даты подписания настоящего договора.

2.1.4. Участвовать в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого Объекта и поддержания его в надлежащем состоянии.

2.1.5. Своевременно информировать Арендатора о плановых мероприятиях по капитальному ремонту Объекта, занимаемого Арендатором.

2.1.6. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

2.1.7. Осуществлять контроль и своевременно принимать меры по надлежащему содержанию и эксплуатации Объекта, переданного в аренду по настоящему договору.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в [п. 1.1](#Par319) настоящего договора, и в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности. Незамедлительно сообщать Арендодателю о всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на арендуемый Объект со стороны третьих лиц.

2.2.2. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Объекта.

2.2.3. Содержать в порядке прилегающую территорию, участвовать в мероприятиях по благоустройству данной территории.

2.2.4. Заключить в день подписания настоящего договора отдельный договор с Арендодателем на возмещение затрат на обслуживание и содержание арендуемого Объекта.

2.2.5. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого Объекта, в том числе прокладок скрытых и открытых проводок, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перепланировок, нарушения целостности стен, перегородок или прокладки сетей, искажающих первоначальный вид Объекта либо здания, в котором расположен Объект, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект (либо здание) должны быть приведены в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора представителями Арендодателя, государственного пожарного надзора и других служб, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации здания, и в установленные сроки устранять зафиксированные нарушения.

2.2.7. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за месяц, о предстоящем освобождении Объекта и сдать помещения, оборудованные имуществом, Арендодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

2.2.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору прав, в частности, переход их иному лицу (залог, субаренда, вклад в уставной капитал и др.).

2.2.9. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи не позднее пяти дней после истечения срока действия или установленной даты расторжения договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями безвозмездно. Возврат Объекта, оснащенного имуществом, в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приема-передачи, в котором также определяется размер ущерба, нанесенного Объекту, оснащенному имуществом, и сроки его возмещения.

2.2.10. Своевременно и полностью производить платежи по настоящему договору, возмещать затраты и расходы по обязательствам, оформленным в соответствии с [пп. 2.2.2](#Par341), [2.2.4](#Par343) настоящего договора и связанным с эксплуатацией, обслуживанием и содержанием Объекта.

2.2.11. Ежеквартально производить сверку платежей с Арендодателем.

2.2.12. В срок до 15 числа каждого месяца представлять Арендодателю копии платежных документов о перечислении арендной платы на расчетный счет Арендодателя.

2.2.13. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

2.2.14. Соблюдать Правила пребывания в бизнес-инкубаторе, утвержденные приказом генерального директора АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» от «01» декабря 2022 г. №\_64-О.

2.2.15. Посещать мероприятия, проводимые на территории бизнес-инкубатора (совещания, конференции, форумы, семинары, собрания и другие мероприятия, непосредственно связанные с осуществлением предпринимательской деятельности).

2.2.16. В срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом представлять отчет о деятельности согласно Приложения № 4 (для субъектов МСП).

2.3.1. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке без обращения в суд в следующих случаях:

- использование Объекта Арендатором не по целевому назначению, указанному в [п. 1.1](#Par319) настоящего Договора;

- невнесение Арендатором арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая за собой образование задолженности, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

- существенное ухудшение Арендатором состояния арендованного Объекта (помещения и/или имущества);

- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого Объекта либо его части без согласования с Арендодателем;

- нарушение Арендатором [п. 2.2.8](#Par347) настоящего договора независимо от того, устранено это нарушение по требованию Арендодателя либо нет;

- неисполнение обязанности по представлению ежеквартальной отчетности в соответствии с п. 2.2.16.;

- неоднократное нарушение Правил пребывания в бизнес-инкубаторе, утвержденные приказом генерального директора АО «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа» от «01» декабря 2022 г. №\_64-О.;

- приостановление или прекращение осуществления деятельности, указанной в договоре.

3. Порядок оплаты

3.1. Арендная плата и сумма арендной платы за пользование Объектом определяется в соответствии с [Расчетом](#Par534), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №3), и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб./кв. м, в том числе НДС 18%.

3.2. В случае аренды Объекта в течение неполного месяца, но менее 15 дней или равное 15 дням месяца, расчет арендной платы осуществляется за фактическое количество дней аренды. В случае аренды Объекта в течение неполного месяца, но более 15 дней месяца, расчет арендной платы осуществляется за полный месяц.

3.3. Датой оплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. Аренда Объекта по настоящему договору оплачивается Арендатором платежным поручением ежемесячно в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, на основании представленного Арендодателем счета, в сумме, определенной [расчетом](#Par534) (Приложение №3).

3.5. Величина арендной платы может быть пересмотрена Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с [ГК](consultantplus://offline/ref=B3D52E4F3045F87481739DA4811D216DF9A21774C026003207D060E4F80760C699C83AF612003960x2h8G) Российской Федерации не чаще одного раза в год.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем в письменной форме под роспись (заказным письмом), является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего договора. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре. При этом арендатор считается надлежаще извещенным в случае, если уведомление направлено по адресу, указанному в [разделе 8](#Par422) договора, независимо от его получения либо неполучения арендатором по какой-либо причине.

3.7. Перечисление средств по договору осуществляется Арендатором в сроки, указанные в [п. 3.4](#Par374) договора, в размере 100% (арендная плата за месяц) на счет Арендодателя в соответствии с реквизитами, указанными в настоящем договоре.

Изменения в распределении платежей устанавливаются Арендодателем и сообщаются Арендатором не позднее десяти календарных дней до наступления срока очередного платежа в письменной форме (заказным письмом) и принимаются сторонами в безусловном порядке.

3.8. При оформлении платежного поручения Арендатор обязан указать в платежном поручении назначение платежа, номер договора, по которому производится оплата, период, за который производится платеж.

3.9. При наличии задолженности по платежам поступившие от Арендатора денежные средства зачитываются в счет погашения имеющейся задолженности независимо от расчетного периода, указанного в платежном поручении, в следующей очередности:

- пени за несвоевременную оплату;

- основной платеж.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

4.1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляется пеня в размере одной трехсотой действующей на каждый день просрочки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения [п. 2.2.8](#Par347) договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере суммы годовой арендной платы. Указанное нарушение влечет признание недействительным договора, в соответствии с которым имущество или его часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам либо право аренды использовано в качестве предмета залога или вклада (независимо от того, как назван договор).

4.3. Санкции, установленные настоящим договором, не освобождают стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения допущенных нарушений. При этом убытки взыскиваются в полной сумме сверх сумм пени, штрафа.

4.4. Разногласия и споры, возникающие при исполнении условий настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров и в претензионном порядке. При не достижении согласия при проведении переговоров по спорному вопросу его рассмотрение передается в установленном порядке на рассмотрение Арбитражного суда по месту нахождения ответчика.

5. Условия изменения и расторжения договора

5.1. Изменение условий договора, его расторжение или прекращение допускается по соглашению сторон.

5.2. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по решению арбитражного суда - в случае нарушения сторонами существенных условий договора.

5.3. В соответствии с положениями Гражданского [кодекса](consultantplus://offline/ref=B3D52E4F3045F87481739DA4811D216DF9A21774C026003207D060E4F80760C699C83AF61200386Bx2hCG) Российской Федерации настоящий договор по требованию Арендодателя может быть досрочно расторгнут судом в следующих случаях:

- использование Объекта Арендатором не по целевому назначению, указанному в [п. 1.1](#Par319) настоящего Договора;

- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая за собой образование задолженности, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;

- существенное ухудшение Арендатором состояния арендованного Объекта (помещения и/или имущества);

- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого Объекта либо его части без согласования с Арендодателем;

- нарушение Арендатором п. 2.2.8 настоящего договора независимо от того, устранено это нарушение по требованию Арендодателя либо нет;

- неисполнение обязанности по представлению ежеквартальной отчетности в соответствии с п. 2.2.16.;

- неоднократное нарушение Правил пребывания в бизнес-инкубаторе;

- приостановление или прекращение осуществления деятельности, указанной в договоре.

5.4. Окончание срока действия договора или его досрочное расторжение не освобождает стороны от ответственности за нарушение условий данного договора.

6. Дополнительные и особые условия

6.1. Арендатору в зависимости от года аренды помещений бизнес-инкубатора устанавливаются понижающие коэффициенты в следующих размерах:

- в первый год аренды - 0,4;

- во второй год аренды - 0,6;

- в третий год аренды – 0,8 к рыночной величине арендной платы, определяемой независимым оценщиком в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=B3D52E4F3045F87481739DA4811D216DFAAB1F76C321003207D060E4F8x0h7G) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6.2. До заключения настоящего договора его условия применяются к отношениям, возникшим с момента фактического использования Объекта.

7. Прочие положения

7.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Объекта не является основанием для расторжения настоящего договора.

7.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, он обязан возместить Арендодателю ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные условиями настоящего договора, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой из сторон), имеющих одинаковую юридическую силу.

8. Адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель Арендатор

Приложение №1

к договору аренды нежилого помещения

от "\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ г. № \_\_\_\_\_

План

арендуемых помещений бизнес-инкубатора

(будет размещен план арендуемого помещения при подписании договора аренды)

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от "\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ г. № \_\_\_\_\_

АКТ

приема-передачи имущества к договору аренды нежилого помещения

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. г. Нарьян-Мар

Акционерное общество «Центр развития бизнеса Ненецкого автономного округа», в лице исполняющей обязанности генерального директора Тихомировой Ирины Викторовны, действующей на основании приказа № 154 от 31.12.2016г., именуемое в дальнейшем Арендодатель передает, а Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принимает в аренду с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. часть нежилого здания - кабинет(ы) № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, оборудованную мебелью согласно прилагаемому [Перечню](#Par490), расположенную по адресу: 166000, г. Нарьян-Мар, ул. Ненецкая, дом 3, секция 2-3.

На момент подписания акта нежилые помещения, имущество согласно нижеприведенному [Перечню](#Par490) и инженерные коммуникации находятся в удовлетворительном состоянии.

Перечень имущества, передаваемого по договору аренды

в нежилом помещении кабинет № \_\_\_.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Инвентарный номер | Наименование | Характеристика |
|  |  |  |  |

Стороны не имеют взаимных претензий.

Настоящий акт является неотъемлемой частью [договора](#Par309) аренды нежилого помещения.

Арендодатель: Арендатор:

Приложение № 3

к договору аренды нежилого помещения

от "\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ г. № \_\_\_\_\_

Расчет

стоимости арендной платы за пользование Объектом

(помещением, оснащенным имуществом)

кабинета бизнес-инкубатора № \_\_\_

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Рыночная величина арендной платы за 1 кв. м [<\*>](#Par559) | Понижающий льготный коэффициент [<\*\*>](#Par561) | НДС в т.ч., % | Стоимость 1 кв. м арендуемого Объекта (1x2), руб./кв. м | Площадь арендуемого Объекта, кв. м | Величина ежемесячной арендной платы за пользование Объектом, руб.  (4х5) |
| 1 | 2 | *3* | 4 | 5 | 6 |
|  |  |  |  |  |  |

Арендодатель: Арендатор: