

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

**ДОГОВОР № _____
аренды нежилых помещений**

г. _____, _____ область « ____ » _____ 20 ____ г.

_____ в лице _____, действующ___ на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____ в лице _____, действующ___ на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей Договора и при отсутствии иного определения, специально данного в иных его разделах, перечисленные ниже термины и процедуры будут иметь следующие значения и порядок осуществления:

1.1. **Помещение** – передаваемые в аренду нежилые помещения № _____ общей площадью _____ (_____) кв.м., расположенные на _____ этаже (ах), составляющие часть помещения (здания) общей площадью _____ (_____) кв.м. (*указывать в случае необходимости*) с кадастровым (условным) номером _____ в _____ (*наименование объекта согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности*), по адресу _____ (далее – Объект), согласно Плану помещения (Приложение 1 к Договору);

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____ (*серия, номер*), выданным (*кем*) _____ (*когда*) _____ г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись регистрации № _____.

1.2. **Торговый центр (или Объект)** – здание, указанное в п.1.1 Договора, представляющее собой совокупность торговых площадей и мест общего пользования, технических помещений, примыкающих к нему, земельного участка, расположенного под ним, а также любых иных зданий, строений, сооружений и иных объектов, которые могут быть возведены в будущем в качестве неотъемлемых частей указанного здания, собственником которого будет являться Арендодатель, в отношении которого Арендодатель устанавливает единые и обязательные для всех арендаторов и посетителей правила пользования; если иное не предусмотрено соглашением Сторон, Объект должен быть подключен Арендодателем к сетям электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, по показателям мощности обеспечивающим нормальную эксплуатацию данного недвижимого имущества;

1.3. **Места общего пользования** - площади Торгового центра, расположенные за пределами Помещения и используемые Арендодателем, иными арендаторами и посетителями Объекта; включают в себя, если иное не установлено Арендодателем: внутренние площади общего пользования (залы, коридоры, входы, вестибюли, переходы, лестницы, лифты, служебные зоны, общественные туалеты, соответствующие территории и объекты общественного назначения) и внешние площади общего пользования (земельный участок, который занят Объектом, прилегающая к Объекту территория – парковки, проезды, тротуары и т.п.);

1.4. **Целевое использование** - согласованное Сторонами в Приложении 2 к Договору использование Помещения для осуществления определенной коммерческой и/или иной деятельности Арендатора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и разрешенным использованием Помещения согласно данным технического (кадастрового) учета; если для целевого использования Помещения требуются какие-либо лицензии и/или иные специальные разрешения, Арендатор за свой счет в установленном порядке получает и по мере необходимости продлевает такие лицензии и/или разрешения;

1.5. **Передаточный акт** – документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения Арендатору и, соответственно, исполнение обязательства Арендатора по передаче Помещения Арендодателю (Приложение 3 к Договору);

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания « ____ » _____ 20 ____ г.

Дата подписания « ____ » _____ 20 ____ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

- 1.6. **Письменное разрешение, согласие, одобрение Арендодателя** - соответствующий разрешительный/одобрительный документ, составленный Арендодателем, в котором присутствует подпись руководителя организации-Арендодателя, или подпись иного лица, должным образом уполномоченного Арендодателем на совершение таких действий, а также печать Арендодателя;
- 1.7. **Перепланировка** - любое изменение конфигурации Помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт Помещения и/или Объекта, в том числе: создание (возведение) встроенных, надстроенных, пристроенных помещений; устройство и/или закрытие проемов в стенах, перекрытиях, перегородках и ограждающих конструкциях Помещения; установка ограждающих конструкций (окон, перегородок); изменение элементов поверхности стен, пола и потолка Помещения; установка дверей; иные изменения внешнего вида Помещения, а также иные ремонтно-строительные работы, подлежащие согласованию Сторонами в порядке, предусмотренном Договором;
- 1.8. **Переустройство** - инженерное переоборудование Помещения (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), требующее внесения изменения в технический паспорт Помещения и/или Объекта и подлежащее согласованию Сторонами в порядке, предусмотренном Договором;
- 1.9. **Неотделимые улучшения** – улучшения и изменения в Помещении, которые не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Помещению/Объекту, производимые Арендатором за свой счет в течение срока аренды (перепланировка и/или переустройство Помещения), на основании полученного предварительного письменного разрешения, согласия, одобрения Арендодателя; Неотделимые улучшения Помещения с момента подписания сторонами Передаточного акта о возврате Помещения в связи с прекращением Договора переходят в собственность Арендодателя, при этом стоимость произведенных улучшений и понесенные расходы на осуществление таких не компенсируются и не возвращаются Арендатору.
- 1.10. **Отделимые улучшения** – улучшения и изменения Помещения, в том числе оборудование Арендатора, производимые Арендатором за свой счет в течение срока аренды, которые могут быть отделены (демонтированы) без вреда для Помещения и являются собственностью Арендатора; при прекращении Договора Отделимые улучшения будут демонтированы Арендатором в порядке и сроки, установленные Договором;
- 1.11. **Обеспечивающее имущество** - совокупность оборудования и прочего движимого имущества Арендатора, находящегося в залоге у Арендодателя для обеспечения любых его требований к Арендатору, возникших из Договора или в связи с ним;
- 1.12. **Имущество Арендатора** – любое движимое имущество, в том числе Обеспечивающее имущество, находящееся в арендуемом Помещении и не указанное в передаточном акте как имущество, принадлежащее Арендодателю;
- 1.13. **Представители Арендодателя** - руководитель Арендодателя – юридического лица, лица, уполномоченные соответствующей доверенностью Арендодателя либо приказом (распоряжением) Арендодателя осуществлять те или иные действия от его имени;
- 1.14. **Представители Арендатора** - Арендатор как физическое лицо, руководитель Арендатора – юридического лица, лица, уполномоченные соответствующей доверенностью Арендатора, либо сотрудники, осуществляющие деятельность в арендуемом Помещении от имени Арендатора без соответствующей доверенности;
- 1.15. **Получение договорных документов Сторонами Договора** - под договорными документами Стороны понимают счета на оплату, счета-фактуры, акты оказанных услуг (выполненных работ), расчеты стоимости услуг (работ) по Договору. Указанные документы получают Арендатором самостоятельно у Арендодателя по адресу: г. Челябинск, Комсомольский пр., 113, офис 25. При неполучении документов в установленный срок они направляются Арендатору способами, указанными в п.1.16 «Вручение (направление) писем, уведомлений, заявлений Сторонами Договора» Договора.
- 1.16. **Вручение (направление) писем, уведомлений, заявлений Сторонами Договора** - указанные документы составляются Сторонами в письменном виде и вручаются обозначенным выше соответственно представителям Арендатора или Арендодателя под роспись с датой вручения и указанием на получившее документ лицо (при отказе в проставлении подписи о получении документа представителями противоположной Стороны составляется Акт вручения, в котором в присутствии двух свидетелей делается запись о передаче документа представителю Арендатора или

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

Арендодателя). Документы могут также направляться заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам Сторон, указанным в Договоре. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, а также прочих реквизитах, указанных в Договоре. Исполнение обязательств (в т.ч. направление документов) по указанным в Договоре адресам до уведомления об их изменении считается должным и надлежащим исполнением (направлением), в том числе и по факту возврата документа ввиду его неполучения адресатом по любым причинам.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование Помещение, а Арендатор обязуется принять указанное Помещение по Передаточному акту (Приложение 3 к Договору) и вносить Арендодателю арендную плату в соответствии с условиями Договора.

2.2. Арендатор вправе в течение срока аренды использовать Места общего пользования в соответствии с условиями Договора и Правилами Торгового центра, утвержденными Арендодателем (Приложение 4 к Договору). Правила Торгового центра действуют в части, не противоречащей условиям Договора: при возникновении такого противоречия применению подлежит условие, установленное Договором.

2.3. Арендодатель гарантирует, что Помещение в споре либо под арестом не состоит, запретов или каких-либо иных препятствий к передаче Арендатору не имеет, все необходимые разрешения для заключения Договора у Арендодателя имеются.

Арендодатель сообщил Арендатору, что в отношении Помещения установлены обременения в виде _____ в пользу _____ (указать вид обременения; наименование, реквизиты – ОГРН и ИНН для организации, ОГРНИП и ИНН для индивидуального предпринимателя; либо фамилию, имя, отчество физического лица; документы-основания)¹ (далее – Залогодержатель).

Согласие Залогодержателя на передачу Помещения во временное пользование получено, что подтверждается _____ (указать реквизиты документа)².

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Производить осмотр всего Помещения для проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния, наличия в Помещении Обеспечивающего имущества, а также соблюдения условий использования Помещения в соответствии с Договором. Осмотр производится уполномоченными на то представителями Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня Арендатора, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора.

3.1.2. Входить в Помещение без какого-либо предварительного уведомления Арендатора в любое время суток в случае опасности возникновения пожара, наводнения, иных аварийных и чрезвычайных ситуаций, проведения работ согласно п.3.1.3. Договора, а также - если Арендодатель осуществляет тем самым свои права в отношении имущества Арендатора (в том числе, Обеспечивающего имущества) согласно Договору. В указанных в настоящем пункте Договора случаях Арендодатель не несет ответственность за повреждение соответствующих замков (пломб) и прочих защитных элементов (средств, оборудования) Помещения, исключая случаи, когда необходимость доступа в Помещение возникла по вине Арендодателя.

По каждому факту доступа в Помещение в соответствии с настоящим пунктом Договора Арендодатель обязан составить соответствующий акт о вскрытии Помещения (Приложение 5 к Договору) и не позднее 3 (трех) рабочих дней ознакомить с его содержанием Арендатора.

3.1.3. Без согласия Арендатора производить работы по ремонту или реконструкции, необходимые для сохранения и модернизации Торгового центра или для приведения Торгового центра в состояние, отвечающее его назначению, в том числе: изменять, обновлять или заменять любое оборудование Арендодателя и инженерные сети и системы Арендодателя, изменять планировку и/или отделку в Торговом центре по своему усмотрению.

Работы по переустройству Помещения Арендодатель производит при наличии письменного согласия Арендатора (исключая случаи, когда необходимость проведения работ по переустройству

¹ Данный пункт подлежит включению в Договор, если Помещение и/или Объект является, например, объектом залога по договору об ипотеке.

² Данный абзац подлежит включению в Договор, если договором об ипотеке предусмотрено получение согласия кредитора (залогодержателя) на передачу Помещения и/или Объекта (его части) в аренду.

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

Помещение обусловлена устранением или предотвращением аварий и/или износа действующих инженерных систем, общим неудовлетворительным техническим состоянием Помещения либо проведением капитального ремонта Помещения, если такой ремонт по условиям Договора является обязанностью Арендодателя);

3.1.4. Использовать Места общего пользования для организации выставок, ярмарок, культурно-зрелищных мероприятий (в том числе, предоставлять такое право третьим лицам) и в других целях, направленных на привлечение посетителей в Торговый центр, а также размещать другие торговые отделы (в т.ч., но не только, островные модули) возле витрин Арендатора, но не ближе 1 (одного) метра от входной группы в помещение Арендатора;

3.1.5. Без письменного согласия Арендатора (либо соответствующего правообладателя) использовать товарные знаки и наименования Арендатора, а также логотипы представляемых Арендатором торговых марок в рекламе, информационных брошюрах, в маркетинговых и иных материалах и документах Арендодателя либо третьих лиц;

3.1.6. Осуществлять контроль над соблюдением Арендатором условий Договора (в том числе, Правил Торгового центра – Приложение 4), пользоваться иными правами, предоставленными Арендодателю действующим законодательством и/или условиями Договора;

3.1.7. Вносить изменения в Правила Торгового центра (Приложение 4 к Договору), о чем уведомлять Арендатора за 5 (пять) рабочих дней до начала действия таких изменений.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Пользоваться Помещением на условиях Договора.

3.2.2. Производить переустройство и/или перепланировку Помещения с соблюдением условий Договора. При этом Арендатор, в случае необходимости, за свой счет производит подготовку и согласование проектной документации и получает все необходимые разрешения (допуски, согласования) на производство строительных работ (при необходимости - на основании доверенности от Арендодателя, оформляемой за счет Арендатора). В указанном случае Арендатор также несет все расходы по изготовлению обновленного технического (кадастрового) паспорта Торгового центра / Помещения. Все документы о выполненной перепланировке и/или переустройстве по окончании работ передаются Арендатором Арендодателю в оригиналах.

3.2.3. Проводить текущий ремонт, профилактические ремонтные работы в Помещении, в инженерных сетях Арендатора и оборудовании Арендатора, руководствуясь требованиями действующего законодательства РФ, в том числе строительными нормами и правилами, и производить вышеперечисленные мероприятия за свой счет.

3.2.4. На основании отдельного письменного соглашения Сторон, использовать Места общего пользования в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции. Для осуществления рекламно-информационных акций Арендатор обращается по следующим контактам: г. Челябинск, Комсомольский проспект, 113, офис 16, тел. 216-05-22

3.2.5. За свой счет в течение всего срока аренды осуществлять страхование имущества Арендатора, находящегося в Помещении, от кражи, пожара, порчи, иного ущерба и/или иной утраты. В случае если указанное имущество являлось Обеспечивающим имуществом, Арендодатель имеет право получить удовлетворение своих требований к Арендатору из страхового возмещения за утрату/повреждение такого имущества.

3.3. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя:

- передавать Помещение в субаренду;

- передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе передавать права аренды в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества и общества или паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока аренды; в случае перемены Арендатора по Договору ответственным перед Арендодателем становится новый арендатор, при этом заключение нового договора аренды Помещения не требуется;

- указывать адрес Помещения в качестве места нахождения («юридического адреса») юридических лиц.

3.4. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

3.4.1. Передать Арендатору Помещение в установленном Договором порядке.

3.4.2. Содержать Места общего пользования в исправности и надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, обеспечивать вывоз мусора и прочих твердых бытовых отходов, вносить платежи за загрязнение окружающей природной среды.

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

3.4.3. Производить капитальный ремонт Помещения и расположенных в нем и принадлежащих Арендодателю инженерных коммуникаций, о чем письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за один месяц до его проведения; если ремонтные работы объективно препятствуют эксплуатации Помещения, арендная плата за период вынужденного неиспользования Помещения не вносится.

3.4.4. В случае аварий в Торговом центре (в Помещении) принимать все необходимые меры по устранению их последствий; возмещение ущерба от таких аварий производится Арендодателем, если причиной аварии или любого повреждения Помещения (Торгового центра, инженерных коммуникаций в них) стали действия Арендодателя либо его контрагентов.

3.4.5. Обеспечить Арендатора необходимыми коммунальными услугами в объеме и на условиях, установленных Договором.

Если иное специально не оговорено Сторонами в Передаточном акте (Приложение 3 к Договору), Арендодатель обеспечивает выполнение работ по техническому обслуживанию Помещения в порядке, установленном в соглашении по техническому обслуживанию помещения, заключаемому Сторонами.

3.4.6. Письменно уведомить Арендатора о совершенной сделке по отчуждению Помещения в пользу третьего лица с приложением подтверждающих документов.

3.5. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

3.5.1. Принять Помещение по Передаточному акту (Приложение 3 к Договору). Подписанием Передаточного акта Арендатор подтверждает факт передачи ему Помещения и отсутствия каких-либо претензий к состоянию переданного Помещения.

3.5.2. При заключении Договора предоставить Арендодателю комплект учредительных и прочих документов Арендатора (Приложение 6 к Договору), а также своевременно письменно уведомлять Арендатора о любых изменениях в таких документах с приложением их заверенных копий.

3.5.3. Использовать Помещение исключительно по прямому целевому назначению в соответствии с Договором.

3.5.4. За свой счет содержать Помещение в надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно – гигиеническими, техническими нормами и правилами и другими нормативными документами.

Нести ответственность перед соответствующими компетентными органами государственной власти за нарушение условий содержания и эксплуатации (технического обслуживания) Помещения, за несоблюдение правил охраны труда, электробезопасности и техники безопасности в Помещении. Не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Передаточного акта (Приложение 3 к Договору) назначить лицо, ответственное за эксплуатацию Помещения и письменно известить об этом Арендодателя.

Ответственность за надлежащую техническую эксплуатацию Помещения (его инженерного оборудования) Арендатор несет с момента подписания Передаточного акта (Приложение 3 к Договору), если иное не будет установлено соглашением Сторон.

3.5.5. Самостоятельно и за свой счет производить оформление витрин Помещения в соответствии с требованиями действующих нормативных актов (в том числе, в сфере защиты прав потребителей, рекламы и т.д.). Оформление фасада Помещения (магазина), в том числе место размещения вывески, подлежит предварительному согласованию с Арендодателем. Для этих целей Арендатор направляет макет оформления Помещения (магазина) Арендодателю на согласование в письменном виде.

3.5.6. В течение срока аренды содержать Помещение в надлежащем состоянии, в том числе: осуществлять регулярную влажную уборку Помещения; осуществлять своевременный вынос мусора в место, согласованное с Арендодателем; поддерживать в технически исправном состоянии освещение и слаботочные сети Арендатора; осуществлять в согласованные с Арендодателем сроки текущий ремонт Помещения.

3.5.7. Обеспечить Арендодателю и/или уполномоченным лицам соответствующих компетентных органов государственной власти круглосуточный доступ в Помещение в случае возникновения пожара, наводнения, иных аварийных ситуаций, во время проведения капитального ремонта, для снятия показаний приборов учета, установленных в Помещении, а также в иных случаях, предусмотренных Договором.

3.5.8. Извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Помещения, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб Помещению и принимать меры, необходимые для их предотвращения.

3.5.9. Добросовестно вести коммерческую деятельность в соответствии с действующим законодательством и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя, а Арендодатель _____ / _____ Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

также не менять целевое использование Помещения (Приложение 2 к Договору) без предварительного письменного согласования с Арендодателем;

3.5.10. Соблюдать Правила Торгового центра (Приложение 4 к Договору).

3.5.11. По истечении срока аренды освободить Помещение от своего имущества и вернуть его по передаточному акту в состоянии, не требующем капитального и профилактического ремонта.

3.5.12. Своевременно вносить арендную плату и надлежащим образом исполнять иные обязательства в соответствии с условиями Договора.

3.5.13. Арендатор обязуется, в целях отслеживания результатов работы Арендатора, ежемесячно предоставлять Арендодателю данные о товарообороте, под которым понимается общая сумма денежных средств, вырученная Арендатором от всех продаж в помещении, переданном ему по договору аренды. Арендатор обязуется предоставлять отчет о товарообороте, содержащий полную и точную информацию о продажах в помещении, до 10 числа месяца, следующего за отчетным месяцем посредством электронной почты или письма Арендодателю. Арендодатель вправе ознакомиться с данными о продажах/кассовой книге отдела/магазина Арендатора.

3.5.14. Арендатор подтверждает, что имеет законное право пользоваться и распоряжаться используемым в своей деятельности товарным знаком.

3.5.15. Арендатор обязан самостоятельно организовать утилизацию используемых ртутьсодержащих ламп, заключив договор с компанией, занимающейся вывозом и переработкой таких отходов, а так же оформить паспорт опасного отхода.

4. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Обязанность Арендодателя по предоставлению Помещения Арендатору считается исполненной с момента подписания Передаточного акта (Приложение 3 к Договору)

В Передаточном акте (Приложение 3 к Договору) Стороны фиксируют первичные показания приборов учета при их фактическом наличии для целей последующего контроля за объемом потребляемых Арендатором энергоресурсов либо устанавливают расчетное потребление энергоресурсов.

В передаточном акте также указывается на наличие в Помещении имущества Арендодателя и его состояние в момент передачи Помещения.

4.2. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение в пригодном для пользования состоянии.

Пригодным для пользования признается состояние Помещения, соответствующее его Целевому назначению (Приложение 2 к Договору) и, если иное не предусмотрено соглашением Сторон, с проведенным необходимым капитальным ремонтом, с исправными системами электроснабжения и отопления.

В случае необходимости обеспечения Помещения услугами связи (телефон, интернет и прочее) Арендатор самостоятельно и за свой счет заключает договоры на оказание таких услуг.

4.3. В случае прекращения Договора по любому основанию Арендатор обязан не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента расторжения Договора передать Помещение Арендодателю по передаточному акту в состоянии не худшем, чем он его получил, с учетом естественного износа, вместе с Неотделимыми улучшениями и освобожденным от Отделимых улучшений и иного имущества Арендатора. Если Арендатор оставил Отделимые улучшения в Помещении при прекращении Договора, он признается отказавшимся от таких улучшений: Арендодатель вправе по своему усмотрению распорядиться таким имуществом без компенсации его стоимости Арендатору.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

5.1. Арендная плата определяется Сторонами в Приложении 7 к Договору.

5.2. Арендатор обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре, обеспечительный платеж в размере 1 (одной) месячной ставки арендной платы (постоянной составляющей арендной платы), *в том числе НДС (18%) (вариант-1)/ НДС не предусмотрен (вариант-2).*

Арендодатель вправе произвести односторонний зачет в пределах суммы обеспечительного платежа на размер любой фактической задолженности Арендатора по настоящему Договору - в том числе, но не исключительно: по арендной плате (в том числе, за период пользования Арендатором Помещением по истечении срока аренды); по неустойкам (штрафам, пени) (за весь период до фактического погашения задолженности или исполнения иного обязательства); по процентам за пользование чужими денежными средствами; по возмещению ущерба, причиненного Помещению и/или Объекту, и/или имуществу

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

Арендодателя представителями Арендатора; по возмещению прочих убытков Арендодателя (в том числе упущенной выгоды); по компенсации издержек, связанных с перемещением имущества Арендатора из Помещения с целью его освобождения вследствие прекращения Договора; по компенсации издержек, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество, хранению и оценке имущества, иным выплатам, причитающимся Арендодателю в связи с заключением Договора.

Арендодатель по письменному заявлению Арендатора вправе произвести односторонний зачет в пределах суммы Обеспечительного платежа на сумму обязательств Арендатора по уплате текущей (не просроченной) арендной платы за любой месяц аренды при условии, что остаток Обеспечительного платежа после такого зачета составит денежную сумму, равную сумме месячной арендной платы и всех иных задолженностей Арендатора по Договору. Односторонний зачёт в пределах суммы Обеспечительного платежа производится Арендодателем не ранее, чем через 9 (девять) месяцев аренды, при условии отсутствия просрочек платежей по постоянной и/или переменной составляющим арендной платы.

Оставшаяся часть суммы Обеспечительного платежа подлежит зачёту Арендодателем при расторжении договора на основании письменного заявления Арендатора.

О любом произведенном зачете Арендодатель уведомляет Арендатора в течение пяти рабочих дней после его проведения.

Арендатор обязан восстановить сумму обеспечительного платежа в течение пяти рабочих дней (с момента вышеуказанного уведомления о зачете) до размера, установленного настоящим пунктом Договора. В случае не перечисления (не восстановления) Арендатором суммы обеспечительного платежа в установленный срок Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив Арендатора в письменной форме не менее, чем за 5 (пять) календарных дней до предполагаемого момента прекращения Договора; при этом Арендатор обязан исполнить все платежи, возникшие из Договора.

При ненаступлении указанных в Договоре обстоятельств (неуплата арендной платы, просрочка и т.п.) сумма обеспечительного платежа подлежит возврату в течение 30 дней со дня предъявления Арендатором письменного требования о возврате обеспечительного платежа, при условии, что данное требование заявлено не позднее 3 месяцев со дня расторжения Договора. В случае непредъявления требования о возврате обеспечительного платежа в течение 3 месяцев со дня расторжения Договора сумма обеспечительного платежа поступает в собственность Арендодателя.

5.3. Обязанность Арендатора по внесению Арендной платы возникает:

Вариант 1. С момента фактической передачи Помещения Арендатору по Передаточному акту (Приложение 3 к Договору) и прекращается в дату подписания Арендодателем Передаточного акта о возврате Помещения.

Вариант 2. Постоянная составляющая Арендной платы по Договору не начисляется в течение ___ дней с даты подписания Передаточного акта (Приложение 3 к Договору). Если дата пробития первого чека Арендатора происходит ранее указанной даты, то Постоянная составляющая Арендной платы по Договору начинает начисляться с даты пробития первого чека.

Обязанность по внесению Арендной платы признается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.4. Арендная плата (постоянная составляющая арендной платы) вносится Арендатором ежемесячно авансом - не позднее 5 (пятого) числа текущего месяца аренды за текущий месяц аренды. Если первый день аренды не является первым днем соответствующего календарного месяца, то арендная плата (постоянная составляющая арендной платы) рассчитывается и уплачивается пропорционально фактическому количеству дней пользования Помещением до окончания расчетного месяца и уплачивается в течение пяти календарных дней после подписания передаточного акта (фактической приемки Помещения Арендатором).

5.5. Арендная плата (все составляющие арендной платы) указана с учетом действующих налогов. В случае изменений законодательства или иных обстоятельств, влекущих изменение налоговых обязательств Арендодателя в связи с Договором (в том числе, но не исключительно – повышение ставки НДС, возникновение обязанности по уплате НДС и т.п.), размер арендной платы подлежит соответствующему изменению на основании уведомления, направленного Арендатору, начиная с месяца, следующего за месяцем направления такого уведомления, и пропорционально размеру увеличения налоговых обязательств Арендодателя.

В случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения арендная плата не подлежит пропорциональному уменьшению (*указывается, если арендная плата установлена с учетом НДС*).

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания « ___ » _____ 20__ г.

Дата подписания « ___ » _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

5.6. Размер арендной платы (постоянной составляющей арендной платы) может быть в одностороннем порядке увеличен Арендодателем один раз в год. О предстоящем увеличении арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора в письменном виде. Изменение арендной платы в порядке, установленном настоящим пунктом Договора, происходит с месяца, следующего за месяцем, в котором Арендатору направлено соответствующее уведомление Арендодателя.

5.7. Размер арендной платы (переменной составляющей арендной платы) увеличивается в период действия Договора на сумму увеличения соответствующих расходов Арендодателя без письменных соглашений Сторон.

5.8. Статья 317.1 Гражданского Кодекса РФ к обязательствам сторон по настоящему Договору не применяется.

6. РЕКЛАМА И ИНФОРМАЦИЯ

6.1. Арендатор имеет право поместить соответствующую вывеску со своим наименованием, режимом работы и иной информацией, требуемой действующим законодательством РФ, непосредственно на витринах Помещения (магазина) и/или над входом в Помещение (магазин). Размещать прочие вывески, а равно рекламные щиты и/или иные виды рекламы в объемах, превышающих установленный Договором лимит, Арендатор может при наличии отдельного соглашения Сторон и за отдельную плату.

6.2. Если Арендатор при размещении и распространении рекламы в качестве своего места нахождения указывает адрес Помещения, то Арендатор обязуется в рекламном материале указать следующее: название Торгового центра и его логотип, с соблюдением условия, что указанная информация будет составлять не менее 10 (десять) процентов общей площади рекламы.

6.3. Арендодатель вправе демонтировать рекламные материалы Арендатора в случае, если их размещение не соответствует действующему законодательству РФ и/или условиям Договора, с отнесением расходов на выполнение таких работ на Арендатора (в том числе, за счет Обеспечительного платежа).

7. СРОК АРЕНДЫ

7.1. Срок аренды по Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев и исчисляется с даты подписания Передаточного акта (Приложение 3 к Договору) Помещения в пользование Арендатору.

7.2. В случае если ни одна из Сторон за 2 (два) месяца до окончания срока аренды по Договору письменно не заявит о намерении не продолжать договорные отношения, то Договор будет считаться возобновленным на тех же условиях на срок, равный 11 (одиннадцать) месяцев. Количество пролонгаций в соответствии с настоящим пунктом Договора не ограничено.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Если Арендатор допускает единовременную просрочку по уплате любого платежа, причитающегося Арендодателю, более чем на тридцать календарных дней и/или любого периодического платежа два и более раз в течение срока аренды, либо не исполняет иные свои обязательства по Договору, Арендодатель вправе по своему усмотрению осуществить все или некоторые из нижеуказанных действий:

- В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (Арендатору направляется письменное уведомление о прекращении Договора с требованием освободить Помещение в обозначенный в уведомлении срок) с удержанием штрафа в размере двухмесячной ставки арендной платы (постоянной составляющей арендной платы);
- Немедленно ограничить или закрыть доступ Арендатора (представителей Арендатора) в Помещение (в том числе путем выставления охраны) до фактического исполнения Арендатором своих обязательств в полном объеме, о чем известить Арендатора в письменной форме; Арендодатель в таком случае не несет ответственности за прекращение работы Арендатора и связанные с этим убытки Арендатора;
- Немедленно прекратить или ограничить подачу в Помещение всех или части коммунальных услуг (электроснабжение, водоснабжение, отопление): Арендатору направляется письменное уведомление о таком прекращении/ограничении, Арендодатель в таком случае не несет ответственности за прекращение работы Арендатора и связанные с этим убытки Арендатора, ограничение/прекращение подачи действует до момента исполнения всех соответствующих обязательств Арендатором, послуживших основанием прекращения/ограничения;

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

- Удерживать размещенное в Помещении имущество Арендатора (в принудительном порядке не допускать перемещения имущества Арендатора за пределы Помещения и Торгового центра), в том числе с правом наложения индивидуализирующих стикеров Арендодателя, выставлением поста охраны; Арендатору направляется письменное уведомление о таком удержании; Арендодатель в таком случае не несет ответственности за прекращение работы Арендатора и связанные с этим убытки Арендатора; удержание действует до момента исполнения всех соответствующих обязательств Арендатором;
- Удерживать размещенное в Помещении имущество Арендатора путем перемещения его на склад Арендодателя (с правом наложения индивидуализирующих стикеров Арендодателя) либо сдачи его на хранение иному хранителю по цене разумной, сложившейся на рынке стоимости таких услуг. Аналогичная цена за хранение подлежит уплате Арендодателю при нахождении имущества Арендатора на складе Арендодателя (затраты на хранение имущества покрываются Арендатором либо взыскиваются за счет выручки от его последующей реализации). Арендатору направляется письменное уведомление о таком удержании и о передаче имущества на хранение (с приложением акта-описи удерживаемого имущества). Арендодатель в таком случае не несет ответственность за прекращение работы Арендатора и связанные с этим убытки Арендатора, удержание действует до момента исполнения всех соответствующих обязательств Арендатором.

8.1.1. Если Арендатор не исполнил денежное обязательство по истечении 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения уведомления Арендодателя об удержании имущества, Арендодатель вправе совершить одно или несколько из нижеуказанных действий:

- 1) В судебном порядке обратиться с иском на Обеспечивающее имущество по правилам обращения взыскания на предмет залога;
- 2) Во внесудебном порядке обратиться с иском на Обеспечивающее имущество по правилам обращения взыскания на предмет залога;
- 3) Действуя по поручению Арендатора как комитента (поручение считается данным по умолчанию - при непогашении соответствующей задолженности после уведомления об удержании имущества Арендатора) реализовать Обеспечивающее и/или иное имущество Арендатора в качестве комиссионера любому третьему лицу исходя из следующих условий:

- Цена реализации – для Обеспечивающего имущества по залоговой стоимости, для иного имущества Арендатора на основании заключения независимой оценки;
- Вознаграждение Арендодателя как комиссионера – 5 % от цены реализуемого имущества Арендатора;
- Арендодатель как комиссионер вправе привлекать для исполнения поручения субкомиссионера;
- Арендатор не вправе давать аналогичное комиссионное поручение иному лицу, Арендатор вправе отозвать данное комиссионное поручение только путем полного погашения задолженности перед Арендодателем;
- Денежные средства, вырученные от реализации имущества Арендатора, направляются Арендодателем на счет Арендатора, указанный в Договоре, за вычетом задолженности Арендатора перед Арендодателем по Договору (по арендной плате; штрафов и пени (за весь период до фактического погашения задолженности или исполнения иного обязательства); процентов за пользование чужими денежными средствами; возмещению ущерба, причиненного Помещению, и/или Торговому центру, и/или имуществу Арендодателя Арендатором; прочих убытков Арендодателя (в том числе упущенной выгоды); компенсации издержек, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество, хранение и оценку имущества, реализацию имущества в качестве комиссионера, вознаграждения Арендодателя как комиссионера; иных выплат, причитающихся Арендодателю по Договору) с предоставлением соответствующего письменного отчета Арендодателя.

8.2. В случае нарушения срока оплаты любого платежа, причитающегося Арендодателю по Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) в размере 1 (одного) % от суммы задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства по оплате долга.

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

8.3. За нарушение обязательств, предусмотренных п.3.3 Договора, а также за несоблюдение установленных Арендодателем Правил пользования Торговым центром (Приложение 4 к Договору) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

8.4. В случае выявления Арендодателем нецелевого использования Арендатором Помещения, либо самовольной перепланировки и/или переустройства Помещения, либо ненадлежащего содержания Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере трехкратной ставки арендной платы (постоянной составляющей арендной платы), установленной Договором.

Кроме того, Арендодатель выдает Арендатору предписание об устранении указанных в настоящем пункте Договора нарушений в установленный срок с отнесением расходов по выполнению таких работ на Арендатора. Если Арендатором в срок, установленный предписанием Арендодателя, работы по устранению выявленных нарушений не выполнены, Арендодатель вправе заявить Арендатору о расторжении Договора и привлечь к выполнению таких работ третьих лиц с последующим предъявлением Арендатору требования о возмещении понесенных расходов и процентов за пользование чужими денежными средствами.

8.5. В случае нарушения сроков передачи Помещения Арендатору или его возврата Арендодателю виновная Сторона уплачивает другой Стороне неустойку (пени) в размере 0,1% от одной ставки постоянной части арендной платы, за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.

8.6. Арендодатель не несет ответственность за ущерб имуществу Арендатора и/или третьих лиц, размещенному в Помещении, за исключением случаев виновного причинения ущерба указанному имуществу представителями Арендодателя. При наличии вины Арендодатель возмещает Арендатору только прямой ущерб, который причинен имуществу Арендатора, при этом бремя доказывания размера и факта причинения ущерба лежит на Арендаторе.

Арендодатель не несет ответственность за любые действия Арендатора, выразившиеся в причинении ущерба (вреда) третьим лицам, в нарушении иных прав третьих лиц или норм действующего законодательства РФ в связи с эксплуатацией Помещения и осуществляемой деятельностью Арендатора. Арендатор возмещает Арендодателю любой ущерб (вред), причиненный Арендодателю в связи с деятельностью Арендатора, в том числе штрафы и иные санкции, наложенные в связи с этим на Арендодателя соответствующими контролирующими органами.

8.7. Уплата Сторонами неустойки (штраф, пени) не освобождает их от исполнения принятых на себя обязательств по Договору, а также от возмещения прочих убытков, вызванных нарушением Сторонами своих обязательств.

8.8. Взыскание штрафов и пени по Договору является правом, а не обязанностью Сторон, и возможно лишь при выставлении письменного требования одной из Сторон.

8.9. Во всем, что специально не предусмотрено Договором Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.10. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору, если такое невыполнение/ненадлежащее выполнение явилось прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые Стороны (или Сторона) по Договору не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

Сторона, не исполняющая свое обязательство по причине такого рода обстоятельств, обязана при первой же возможности и не позднее 10-ти дней с момента наступления данных обстоятельств, уведомить другую Сторону в письменном виде. В противном случае эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основание освобождения от ответственности. При этом Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана доказать действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством (в частности предоставить официальный документ Торгово-промышленной палаты региона действия Договора).

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы и их непрерывном действии более одного календарного месяца, действие Договора может быть прекращено по соглашению Сторон.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9.2. Договор действует: в части срока аренды – до его истечения по любому основанию, установленному Договором или соглашением Сторон; в части иных обязательств Сторон – до полного их исполнения.

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания « ___ » _____ 20__ г.

Дата подписания « ___ » _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

9.3. За исключением случаев, специально оговоренных в Договоре, Договор может быть изменен и/или дополнен лишь по соглашению Сторон; при этом все изменения и дополнения будут иметь правовую силу только в случае их письменного оформления и подписания уполномоченными представителями Сторон

9.4. Арендодатель вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до заявленной даты расторжения Договора, кроме случаев, установленных п.9.5 Договора.

Установленный настоящим пунктом Договора срок начинает исчисляться с даты направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору; до окончания 30-ти дневного срока предупреждения Арендодатель не вправе требовать возврата Помещения, а Арендатор - прекратить вносить арендную плату.

9.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора:

- если Арендатором допущено нецелевое использование Помещения и не исполнено предписание Арендодателя об устранении выявленного нарушения (п.8.4. Договора);

- если по вине Арендатора произошло разрушение или повреждение Помещения, в результате которого Помещение становится непригодным для использования и такие повреждения не могут быть устранены в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента возникновения указанных обстоятельств, с обязанностью восстановления Помещения за счет Арендатора;

- при неполучении в течение семи рабочих дней подписанного Арендатором дополнительного соглашения об изменении (увеличении) постоянной части арендной платы (п.5.6 Договора).

В указанных случаях Арендодатель направляет Арендатору соответствующее требование за 10 (десять) календарных дней до заявленной даты расторжения Договора.

9.6. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, направив Арендодателю письменное уведомление не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до заявленной даты расторжения Договора, при условии выплаты компенсации Арендодателю в размере двукратной арендной платы (постоянной составляющей арендной платы).

В случае расторжения Договора по основанию, указанному в настоящем пункте Договора, обеспечительный платеж Арендатору не возвращается.

10.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1.Арендодатель имеет право (без каких-либо ограничений) передать права и обязанности по Договору, продать, заложить и иным образом распорядиться своими правами, как на Торговый центр, так и на Помещение, дополнительного согласия Арендатора, которое во всех таких случаях признается данным Арендатором путем подписания Договора.

10.2. В случае возникновения споров и/или разногласий в связи с исполнением Договора, Стороны будут стремиться разрешать их путем переговоров, направлением соответствующих претензий и писем. Срок ответа на претензию устанавливается Сторонами в 14 (четырнадцать) календарных дней с момента ее получения.

Если Стороны не разрешат возникший между ними спор и/или разногласие путем переговоров, Стороны передают его к разрешению в Арбитражный суд Челябинской области.

10.3. Если Сторона уклонилась от получения какого-либо письма, уведомления (в том числе - о прекращении Договора), претензии и прочего, направленного по адресу ее места нахождения, указанному в Договоре, то датой получения документов такой Стороной признается только отметка организации связи, осуществляющей доставку корреспонденции, об отсутствии (выбытии) адресата или об отказе в получении корреспонденции.

10.4.Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как условий самого Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений о другой Стороне, не открывать и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по Договору. Требования настоящего пункта Договора не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом. Убытки, причиненные Стороне несоблюдением требований настоящего пункта Договора, подлежат полному возмещению виновной Стороной.

Арендодатель _____/_____

Арендатор _____/_____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

10.5. Если какой-либо раздел Договора или его отдельное условие будут сочтены недействительными, незаконными или невозможными для принудительного применения, действительность, законность и возможность для принудительного применения остальных положений Договора не ставится под сомнение.

10.6. В случае изменения организационно-правовой формы, адреса, банковских и/или иных реквизитов Сторон, Стороны в течение 3 (трех) рабочих дней извещают друг друга о возникших изменениях и при необходимости вносят соответствующие изменения в Договор. Уведомление об изменениях должно быть вручено Стороне нарочным либо направлено заказным письмом с уведомлением о вручении. Сторона, не сообщившая другой Стороне об изменении реквизитов, несет все связанные с этим риски.

10.7. Переход права собственности на Объект / Помещение, указанные в п.1.2 / п.1.1 Договора соответственно, влечет перемену арендодателя в Договоре независимо от внесения таких изменений в Договор. Арендатор не несет ответственность за внесение платежей по арендной плате либо за исполнение иных денежных обязательств по Договору прежнему собственнику, до момента получения им уведомления Арендодателя о переходе права собственности.

10.8. Стороны подтверждают, что при заключении Договора действуют в рамках своей правоспособности, подписывающие Договор лица полностью дееспособны, не ограничены в праве подписания такого рода документов внутренними документами Стороны Договора, действуют добровольно, понимая смысл и значение всех условий Договора.

10.9. Договор является смешанным, к соответствующим его условиям подлежат применению нормы действующего законодательства об аренде, возмездном оказании услуг, подряде, залоге, комиссии и хранении с учетом положений, специально оговоренных Сторонами в Договоре.

10.10. Приложения к Договору:

Приложение 1. План помещения

Приложение 2. Целевое использование помещения

Приложение 3. Передаточный акт

Приложение 4. Правила Торгового центра

Приложение 5. Форма акта о вскрытии помещения

Приложение 6. Перечень документов арендатора

Приложение 7. Арендная плата

Приложение 8. Акт разграничения ответственности по противопожарной безопасности на Объекте

10.11. Договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке с проставлением на каждой его странице подписей уполномоченных представителей Сторон. Все экземпляры Договора имеют одинаковую юридическую силу и хранятся: один экземпляр – у Арендодателя; один экземпляр – у Арендатора.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

Приложение 1

к Договору аренды нежилых помещений
№ _____ от _____

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ



- передаваемое в аренду Помещение

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

Приложение 2
к Договору аренды нежилых помещений
№ _____ от «__» _____ 20__ г.

ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Стороны пришли к соглашению, что в Помещении Арендатор осуществляет коммерческую деятельность, предметом которой является деятельность по продаже следующих товаров:

Арендатор осуществляет коммерческую деятельность в Помещении под торговым наименованием (обозначением) _____.

Арендатор не вправе изменять торговое наименование (обозначение), ассортимент торговых марок (товаров), а также специализацию коммерческой деятельности без уведомления и письменного согласования с Арендодателем.

Режим работы магазина: с 00.00 до 00.00 часов.

Количество и длительность перерывов (простоя в деятельности магазина): 4 раза по 15 минут, исключая три последних часа перед закрытием магазина.

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. _____, _____ область " __ " _____ 20__ г.

_____ в лице _____, действующ _____ на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и _____ в лице _____, действующ _____ на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», составили настоящий передаточный акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые помещения № _____ общей площадью _____ (_____) кв.м., расположенные на _____ этаже (ах) (далее – Помещение), составляющие часть помещения (здания) общей площадью _____ (_____) кв.м. (указывать в случае необходимости) с кадастровым (условным) номером _____ в _____ (наименование объекта согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности), по адресу _____ (далее – Торговый центр, или Объект).

Помещение передается Арендатору в следующем состоянии:

- пол – _____;
- стены – _____;
- потолок – _____;
- перегородки в Помещении - _____;
- приборы освещения: _____
- _____;
- приборы учета (с показаниями): _____
- _____;
- система вентиляции _____;
- система охранно-пожарной сигнализации _____;
- система отопления _____;
- оборудование _____;
- имущество Арендодателя _____

Помещение передается в состоянии, пригодном для использования в целях, указанных в Договоре.

При осмотре технического состояния Помещения недостатков, препятствующих деятельности Арендатора, не обнаружено.

Ключи от Помещения Арендодателем переданы, а Арендатором приняты.

Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по состоянию передаваемого Помещения.

Соглашение по техническому обслуживанию помещения Сторонами (выбрать необходимое) не заключается / заключается.

2. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений № _____ от «__» _____ 20__ г., составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой Стороны.

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

ПРАВИЛА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Взаимоотношения

1.1. В целях обеспечения постоянных рабочих контактов с Администрацией Торгового Центра, Арендатор обязан назначить уполномоченное Ответственное лицо из числа своих сотрудников. Для этого необходимо предоставить Администрации Арендодателя Ф.И.О. и круглосуточные контактные номера телефонов указанных лиц. Ответственное лицо Арендатора должно обладать возможностью круглосуточной связи с Администрацией Торгового Центра на случай возникновения чрезвычайных ситуаций.

1.2. Арендатор обязан обеспечить сотрудникам Администрации Торгового Центра по предварительному уведомлению возможность беспрепятственного доступа в любое время в течение рабочего дня в любую часть Помещения Арендатора (далее – Помещение) с целью проверки соблюдения Арендатором условий Договора аренды и настоящих Правил для проведения проверок технического состояния Помещения; осуществления необходимых профилактических и ремонтных работ в Помещении.

1.3. Если Арендатор наносит какой-либо ущерб Торговому Центру (оборудованию, инженерным системам и т.д.), Арендатор обязан возместить причиненный ущерб в объеме, в порядке и сроки, установленные в Договоре аренды.

1.4. В случае возникновения чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или выход из строя инженерных систем, совершение незаконных действий) Администрация Торгового Центра, сотрудники Службы внутренней безопасности, работники коммунальных и аварийно-технических служб имеют право незамедлительного, беспрепятственного доступа в Помещение в любое время суток, без какого-либо предварительного уведомления Арендатора с целью предотвращения или ликвидации таких чрезвычайных ситуаций или их последствий. Вскрытие Помещения производится комиссией во главе со Старшим смены охраны Службы внутренней безопасности, у которого находятся ключи от всех помещений. Составляется акт вскрытия помещения, который в течение трех рабочих дней передается Арендатору.

1.5. Работники Арендатора должны немедленно информировать Администрацию Торгового Центра обо всех ставших им известными:

- инцидентах и прочих чрезвычайных обстоятельствах, которые влекут или могут повлечь за собой угрозу для жизни и здоровья людей, сохранности имущества Арендодателя;
- технических неполадках коммуникаций и технических средств охраны, сигнализации и пожаротушения, находящихся в Помещении;
- любых повреждениях или разрушениях Помещения или других площадей Торгового Центра.

1.6. Администрация заблаговременно оповещает Арендатора о плановой приостановке предоставления Арендатору коммунальных услуг, однако Администрация не несет ответственности за какой либо ущерб, который может быть причинен Арендатору такой приостановкой.

1.7. По всем административным вопросам, а также по всем вопросам, связанным с инженерной эксплуатацией Торгового Центра и техническим обслуживанием Помещения Арендатора необходимо обращаться в Администрацию Торгового Центра.

1.8. Все отношения между Арендатором и Администрацией Торгового Центра (запросы, согласования, разрешения и прочее) оформляются в письменной форме, если иное не предусмотрено настоящими Правилами.

2. Ведение коммерческой деятельности

2.1. Арендатор обязан использовать Помещение лишь для целей, разрешенных Договором аренды, профилем коммерческой деятельности Арендатора, ассортиментным перечнем и торговыми марками. Исключается проживание в Помещении, приготовление пищи, хранение вещей и товаров, за исключением тех, которые предназначены для использования Помещения в соответствии с Договором аренды.

2.2. Помещение не может быть использовано в незаконных целях, в нарушение действующего законодательства, а также законных распоряжений государственных и муниципальных органов. Арендатор Арендодатель _____ / _____ Арендатор _____ / _____

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

строго соблюдает и обеспечивает исполнение иными пользователями Помещения норм действующего законодательства РФ, включая среди прочего: законодательство о лицензировании и об осуществлении коммерческой деятельности, правила техники безопасности и противопожарной безопасности, правила и положения по охране труда, здоровья, санитарные нормы, природоохранные нормы и правила общественного порядка. Арендатор несет ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий и/или иных специальных разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности.

2.3. Арендатор должен:

- использовать Помещение в соответствии с целевым использованием в течение всего срока аренды;
- осуществлять свою деятельность в Помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики;
- при размещении и хранении в Помещении товаров и оборудования строго руководствоваться санитарными нормами, межотраслевыми правилами по охране труда в розничной торговле и требованиями противопожарной безопасности;
- строго придерживаться норм и правил потребительского рынка, установленных действующим законодательством РФ, а также вести свою хозяйственную деятельность на территории Торгового Центра в соответствии с настоящими правилами.

2.4. Арендатору запрещается без согласия Администрации вести любую деятельность в Торговом Центре за пределами арендуемого им Помещения и на прилегающей к Торговому Центру территории.

2.5. Запрещается предлагать к продаже товары и/или услуги, запрещенные к продаже в соответствии с законодательством РФ.

2.6. В случае наложения на администрацию Торгового Центра штрафных санкций за допущенные Арендатором нарушения в работе, виновный Арендатор возмещает эти расходы Арендодателю.

3. Порядок использования общих площадей

3.1. Если иной порядок не устанавливается Администрацией Торгового Центра, Места общего пользования, общественные выходы и входы на территорию Торгового Центра, а также прилегающая территория не могут быть использованы для других целей кроме как для прохода посетителей, входа и выхода из помещений.

3.2. Использование Арендатором Мест общего пользования в коммерческих целях, в том числе для осуществления презентаций и других рекламных акций, возможно на основании письменной договоренности с Администрацией Торгового Центра.

3.3. Запрещено использование Мест общего пользования, служебных и эвакуационных коридоров в Торговом Центре в целях хранения любого имущества Арендатора.

3.4. Трубы и люки отопления, вентиляции и воздушного кондиционирования, которые обеспечивают воздухообмен в Общих площадях в Торговом центре, не должны быть закрыты чем-либо или заставлены Арендатором.

4. Внешний вид Помещения, оформление фасадов, витрин

4.1. Внешний вид фасадов и витрин Помещения согласуется Арендатором с Администрацией Торгового Центра.

4.2. Арендатор должен:

- освещать в соответствии с санитарными нормами Помещение, витрины Помещения и все размещенные им вывески, подлежащие освещению по своим техническим и эксплуатационным параметрам, в течение всего рабочего времени Торгового Центра;
- содержать Помещение и витрины, все вывески, относящиеся к Помещению, розничные товары, обстановку, торговое оборудование и иное имущество, расположенное в Помещении, в аккуратном, чистом и безопасном состоянии;
- согласовывать с Арендодателем размеры и расположение размещаемой на фасадах и витринах рекламы.

5. Время осуществления коммерческой деятельности

5.1. Арендатор ведет коммерческую деятельность своего предприятия и обеспечивает доступ посетителей в Помещение в рамках регламента работы Торгового Центра, в дни и часы, установленные Администрацией Торгового Центра:

для формата «гипермаркет»: с 09.00 до 23.00, без выходных дней

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

для формата «супермаркет»: с 09.00 до 22.00, без выходных дней

для формата «экспресс»: с 09.00 до 22.00, без выходных дней

5.2. Принятый в Торговом Центре выходной день-1 января, до 12-00 час.

6. Организация доступа в Помещение Арендатора

6.1. Арендатор обязуется обеспечивать строгое соблюдение каждым работником Арендатора правил доступа в Торговый Центр и в Помещение в соответствии с режимом работы Торгового Центра.

6.2. Арендатор должен предоставлять Администрации Торгового Центра списки своих сотрудников, занятых в осуществлении коммерческой деятельности в Помещении, с указанием Ф.И.О. и должностей. Перемещение сотрудников арендаторов по территории Торгового центра допускается исключительно при наличии бэйджа (таблички на униформе персонала) с указанием торгового названия арендатора (в соответствии с вывеской, размещённой над магазином), Ф.И.О.

6.3. Администрация Торгового Центра оставляет за собой полное право вывода в соответствии с законодательством с территории Торгового Центра и не допущения в Торговый Центр лиц, которые, по мнению Администрации, могут нанести ущерб безопасности, деловой репутации или интересам Арендодателя или запрещать доступ в Торговый Центр любому лицу, не выполняющему требования этих Правил. Запрещается нахождение сотрудников Арендатора, посторонних лиц в помещениях Торгового Центра в нерабочее время, в выходные и праздничные дни, если иное не согласовано с Администрацией Торгового Центра.

6.4. Использование пожарных выходов Общих площадей Здания или пожарных лестниц Помещения с целью входа или выхода из Торгового Центра категорически запрещено.

6.5. Все сотрудники Арендатора должны покинуть Помещение в течение 30 минут после окончания работы Торгового Центра. В случаях, когда сотрудникам Арендатора необходимо находиться в Помещении во внеурочное время (для передачи смены, учета товарно-материальных ценностей, замены и/или пополнения ассортимента, оформления витрин или для какой-либо иной цели) Арендатор предварительно заполняет и передает Администрации Торгового центра соответствующее заявление с указанием всех остающихся сотрудников и дополнительного времени пребывания.

7. Организация утилизации отходов

7.1. Арендатор осуществляет сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование только тем способом и в тех зонах Торгового Центра, которые определит для этого Администрация Торгового Центра.

7.2. Арендатор обязуется утилизировать отходы только на площадку, оборудованную контейнерами для мусора 3 видов (бумажных отходов, пищевых отходов и прочих бытовых отходов), соответствующих по своему объему и количеству потребностям коммерческой деятельности Арендатора.

7.3. Не допускается оставлять отходы или мусорные контейнеры в служебных коридорах или в Местах общего пользования в Торговом центре.

7.4. Утилизация крупногабаритных отходов, люминесцентных ламп и других специальных отходов, а также отходов, подверженных разложению или неприятным запахам, должна производиться в порядке и на условиях, согласованных с Администрацией Торгового Центра.

7.5. Арендатор обязан самостоятельно организовать утилизацию используемых ртутьсодержащих ламп, заключив договор с компанией, занимающейся вывозом и переработкой таких отходов, а так же оформить паспорт опасного отхода.

8. Уборка Помещения Арендатора

8.1. Арендатор обязан содержать свое Помещение в чистом, опрятном состоянии, с соблюдением санитарно-гигиенических норм.

8.2. Арендатор должен обеспечить уборку своего Помещения, включая торговое оборудование, продаваемые товары и пр.

8.3. В течение рабочего времени Арендатор, по мере необходимости, должен производить “текущую уборку”.

8.4. Арендатор обязан проинструктировать всех своих сотрудников о соблюдении чистоты и порядка в Местах общего пользования.

8.5. Категорически не допускается сливать в канализацию пищевые отходы и любые другие отходы, а также любые жидкости, которые могут вызывать засорение канализационных труб или порчу оборудования.

Арендодатель _____/_____

Арендатор _____/_____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

9. Эксплуатация инженерного оборудования.

9.1. Все вопросы эксплуатации инженерного оборудования в Помещении Арендатора решаются только с Администрацией Торгового Центра. Все текущие работы по обслуживанию инженерных сетей и систем, переоборудованию инженерных систем выполняется силами Администрации Торгового Центра.

9.2. При возникновении любых неисправностей инженерного оборудования или аварийных ситуаций необходимо немедленно сообщить в Администрацию Торгового Центра.

10. Курение и употребление алкогольных напитков на территории Торгового Центра.

10.1. Курение и употребление алкогольных напитков на территории Мест общего пользования (в том числе на парковке) и в помещениях арендаторов категорически запрещено, независимо от времени суток. Арендатор обязан довести это правило до всех своих сотрудников. Арендатор должен также следить, чтобы посетители на территории Помещения воздерживались от курения и употребления алкогольных напитков.

11. Прием пищи сотрудниками Арендатора.

11.1. Арендатор может организовать прием пищи своими сотрудниками в Помещении Арендатора в специально отведенной зоне.

11.2. Категорически запрещается использование для приготовления пищи каких-либо электронагревательных приборов без согласования с Администрацией Торгового Центра.

11.3. Использование Мест общего пользования для приема пищи, приносимой сотрудниками Арендатора, не допускается.

12. Дополнительные требования для Арендаторов точек общественного питания

12.1. Арендаторы, организующие точки общественного питания, в обязательном порядке за свой счет устанавливают диспенсеры-измельчители отходов, которые должны использоваться для утилизации пищевых отходов через систему канализации согласно санитарным нормам и требованиям.

13. Правила по соблюдению интересов других арендаторов

13.1. Каждый Арендатор должен учитывать интересы других арендаторов Торгового Центра.

13.2. Если иное не согласовано с Администрацией Торгового Центра, не допускается применение любых звуковых, световых и других эффектов, которые могут помешать коммерческой деятельности других Арендаторов, повлиять на деятельность Администрации или помешать посетителям. Системы звуковой трансляции (музыкальной, речевой рекламы) должны устанавливаться только после согласования с Администрацией Торгового Центра.

14. Соблюдение правил техники безопасности и противопожарной безопасности.

14.1. Арендатор должен строго соблюдать требования противопожарной безопасности. В случае угрозы пожара, задымления Помещения или обнаружения пожара на территории Торгового Центра сотрудники Арендатора немедленно оповещают Администрацию Торгового Центра.

14.2. В соответствии с действующим законодательством Арендатор назначает лиц, ответственных за противопожарную безопасность в Помещении Арендатора.

14.3. Арендатор должен осуществлять контроль над соблюдением в Помещении норм противопожарной безопасности. На каждое арендуемое помещение должен иметься план эвакуации людей и материальных ценностей, согласованный с Администрацией, с указанием телефонов пожарной охраны и ответственного, из числа работников Арендатора, за противопожарную безопасность в помещении Арендатора.

14.4. Все сотрудники Арендаторов обязаны соблюдать правила техники безопасности и противопожарной безопасности.

14.5. Арендатор должен установить правила обесточивания электрооборудования, находящегося в Помещении, в случае возникновения пожара, а также по окончании рабочего дня.

14.6. Вне зависимости от того, разрешено ли это действующим законодательством, Арендатор не доставляет в Помещение и не хранит в нем любых животных, горючее, легко-воспламеняемые, горючие и токсичные вещества, оружие, боеприпасы, радиоактивные или любые другие материалы или предметы, которые могут быть опасны для здоровья людей и/или окружающей среды.

15. Обеспечение безопасности на территории Торгового Центра.

Арендодатель _____ / _____ Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

15.1. Обеспечение общественного порядка на территории Торгового Центра осуществляет Частное охранное предприятие (ЧОП), действующее на основании договора, заключенного с Арендодателем либо иным уполномоченным лицом. Зона ответственности ЧОП за причинение ущерба имуществу Арендатора и его посетителей, а также – за вред здоровью и угрозу жизни представителей Арендатора и его посетителей находится в границах Мест общего пользования. В целях безопасности и обеспечения порядка в арендуемом Помещении, арендатору рекомендуется установить тревожную кнопку с выводом на пульт любого охранного предприятия, в т.ч. ЧОП Торгового центра.

Арендодатель _____/_____

Арендатор _____/_____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Форма акта согласована:

АКТ

о вскрытии помещения по адресу:

Дата и время вскрытия: «__» _____ 20__ г. «__» час «__» мин.

Состав комиссии:

1. _____
2. _____

В присутствии лиц из состава Комиссии было вскрыто Помещение № _____ в связи с

Были проведены работы и приняты следующие меры _____

В помещении находится имущество (оборудование, товар, прочее), которое комиссией не изымалось и не было осмотрено; причины вскрытия помещения не связаны с причинением данному имуществу вреда.

Перед вскрытием были уведомлены представители Арендатора _____ способом:

Помещение после выполнения работ (принятия мер) в присутствии членов комиссии было: закрыто на ключ / опечатано (*нужное подчеркнуть*) представителем _____ печатью (штампом) с оттиском

_____.

Содержание данного Акта подтверждаем:

1. _____
2. _____
3. _____

Арендатор с настоящим актом ознакомлен «__» _____ 20__ г., претензий не имеет
_____/_____/

Арендодатель _____/_____

Арендатор _____/_____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

Приложение 6
к Договору аренды нежилых помещений
№ _____ от «__» _____ 20__ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ
документов арендатора**

<i>№п/п</i>	<i>Наименование документа</i>	<i>Тип документа</i>
1	Устав (для юридических лиц) (в действующей редакции, со всеми изменениями и дополнениями, с приложением свидетельств и/или листов регистрации)	копия
2	Свидетельство о государственной регистрации (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей)	копия
3	Свидетельство о постановке на налоговый учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ	копия
4	Уведомление о постановке на налоговый учет (для индивидуальных предпринимателей)	копия
5	Решение / Протокол о назначении / избрании исполнительного органа юридического лица	копия
6	Паспорт (иной документ, удостоверяющий личность) лица, подписывающего договор	копия
7	Доверенность либо иной документ, подтверждающий полномочия представителя на подписание договора аренды недвижимости	оригинал либо нотариально удостоверенная копия
8	Список участников (выписка из списка участников) общества с ограниченной ответственностью	оригинал
9	Решение / протокол об одобрении сделки (для юридических лиц, при необходимости)	копия

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Арендная плата состоит из постоянной и переменной составляющей:

- Постоянная составляющая арендной платы устанавливается в размере _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр площади Помещения в месяц и составляет _____ (_____) руб. 00 копеек за все Помещение в месяц, (*вариант-1*) в т.ч. НДС (18%) _____ рублей, (*вариант 2*) - НДС не предусмотрен.

В состав постоянной составляющей арендной платы включаются: (*выбрать нужное*) расходы Арендодателя на получаемые Арендатором коммунальные услуги - водоснабжение, канализация (водоотведение), вывоз твердых бытовых отходов, благоустройство (уборка) прилегающей к арендуемому Помещению территории Объекта (Торгового центра) и прилегающей к ним территории, плата за загрязнение окружающей природной среды.

- Переменная составляющая арендной платы включает в себя расходы Арендодателя, связанные с обеспечением Помещения энергоресурсами и обслуживанием Торгового центра, а именно - расходы в виде: **Платы за электроснабжение:** на основании показаний приборов учета и тарифов снабжающих организаций (организаций – поставщиков соответствующей услуги) либо (при отсутствии прибора учета) на основании счетов организаций-поставщиков соответствующей услуги;

Вариант-1. Приборы учета (счетчики) установлены в арендуемом Помещении и опечатаны печатями Арендатора.

Вариант-2. В случае, если в арендуемом Помещении не установлены приборы учета, плата за электроэнергию возмещается Арендатором на основании следующего расчета:

Сумма к возмещению затрат по электроснабжению в месяц =

расчетное потребление по электроэнергии x тариф*

*тариф предоставляется организацией, предоставляющей услугу (организации – поставщика соответствующей услуги).

Арендодатель по требованию Арендатора предоставляет счета-фактуры, предъявляемые ему снабжающими организациями (поставщиками услуг). Стороны установили расчетное потребление _____ кВтч в месяц, максимально разрешенная мощность не более _____ кВт. Арендатор возражений не имеет.

Платы за теплоснабжение: из расчета _____ рублей _____ копеек, (*вариант-1*) в том числе НДС 18%, (*вариант 2*) – НДС не предусмотрен, за один квадратный метр площади арендуемого Помещения в месяц.

Плата за теплоснабжение начисляется в течение семи календарных месяцев подряд в пределах срока действия Договора: с 01 октября одного календарного года по 30 апреля следующего календарного года. В случае временного отсутствия теплоснабжения арендуемого Помещения в течение указанного к оплате периода перерасчет платы за данный вид услуг не производится, если иное не установлено соглашением сторон.

Платы за водоснабжение и водоотведение (*при необходимости*): на основании показаний приборов учета и тарифов снабжающих организаций (организаций – поставщиков соответствующей услуги) либо (при отсутствии прибора учета) на основании счетов организаций-поставщиков соответствующей услуги;

Приборы учета (счетчики) установлены в арендуемом Помещении и опечатаны печатями Арендатора.

Арендодатель по требованию Арендатора предоставляет счета, предъявляемые ему снабжающими организациями (поставщиками услуг).

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

Переменная составляющая арендной платы оплачивается в течение десяти календарных дней после выставления Арендодателем соответствующего счета.

Арендодатель _____/_____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Арендатор _____/_____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Применяется при заключении организациями Компании краткосрочных договоров аренды нежилых помещений (в торговом центре) со сторонними арендаторами

Приложение 8
к Договору аренды нежилых помещений
№ _____ от «__» _____ 20__ г.

г. _____, _____ область

“__” _____ 20__ г.

Акт разграничения ответственности по противопожарной безопасности на Объекте

_____ в лице _____, действующ___ на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и _____ в лице _____, действующ___ на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт, определяющий границы ответственности за состояние и обслуживание систем защиты противопожарной безопасности:

№ п/п	Вид защиты противопожарной безопасности	Ответственность за наличие и работоспособность
1	Система охранно-пожарной сигнализации	Арендодатель
2	Система дымоудаления	Арендодатель
3	Система пожаротушения	Арендодатель
4	Оснащение пожарных гидрантов	Арендодатель
5	Огнетушители в арендуемом помещении	Арендатор
6	План эвакуации	Арендодатель – места общего пользования Арендатор – арендуемое помещение
7	Назначение ответственных лиц	Арендатор

Арендодатель _____ / _____

Арендатор _____ / _____

Дата подписания «__» _____ 20__ г.

Дата подписания «__» _____ 20__ г.