

ДОГОВОР АРЕНДЫ № ___/21

г. Владивосток

« ___ » _____ 2021 г.

Краевое государственное бюджетное учреждение по эксплуатации недвижимости Приморского края «Госнедвижимость», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Кузиной Ольги Аркадьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующий на основании _____, с другой стороны (далее – Стороны), на основании протокола _____ от _____, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное пользование имущество: нежилое помещение в административном здании - ___ этаж, номер на поэтажном плане: ___ общей площадью ___ кв. м, расположенное по адресу: _____ (далее – Имущество, Объект), согласно поэтажному плану с экспликацией, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

1.2. Цель использования Имущества: _____.

1.3. Имущество принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от _____ № _____.

1.4. Договор вступает в силу со дня принятия Арендатором Имущества по акту приема-передачи сроком на _____.

2. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

2.1. Имущество передаётся Арендатору по акту приема-передачи.

2.2. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи и до момента возврата Имущества Арендодателю риски повреждения (уничтожения) Имущества, ответственность, которая может возникнуть в связи с использованием Арендатором Имущества (нарушение санитарных норм, правил пожарной безопасности, возникновение аварийных ситуаций и т.д.), ответственность за безопасность сотрудников и посетителей Арендатора возлагается на Арендатора.

2.3. При прекращении Договора Арендатор обязан в течение 3 (трёх) дней сдать Имущество Арендодателю по акту сдачи и безвозмездно передать Арендодателю все конструкции и пристройки, произведенные в арендуемых помещениях, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

3. СТРАХОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Арендатор в течение 7 (семи) дней после подписания акта приема-передачи Имущества заключает договор страхования Имущества от гибели или повреждения в пользу Арендодателя на весь период действия настоящего Договора на следующих условиях:

Объектом страхования являются имущественные интересы Арендатора и Арендодателя, связанные с владением, пользованием и распоряжением Имуществом, указанным в договоре страхования.

Договор страхования Имущества заключается в пользу Арендодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Страховая сумма в отношении страхования объекта недвижимости определяется в размере его балансовой (первоначальной) стоимости.

Договором страхования должны покрываться следующие риски:

- пожара, удара молнии;
- взрыва;
- повреждения водой;
- стихийных бедствий;
- противоправных действий третьих лиц;
- падения на застрахованное Имущество пилотируемых летающих объектов или их обломков;
- наезда наземных транспортных средств на застрахованное Имущество;
- падения на застрахованное Имущество деревьев, столбов, мачт освещения и других предметов.

3.2. Договор страхования составляется в 3 (трех) экземплярах – для страховщика, Арендатора и Арендодателя. Арендатор предоставляет Арендодателю его экземпляр договора страхования, а также копии документов, подтверждающих уплату страховой премии по ним, в соответствии с пунктом 4.3.19 Договора.

3.3. Страховая премия по договору страхования уплачивается Арендатором.

3.4. Арендатор предоставляет Арендодателю информацию о заключенном договоре страхования, вносимых в него изменениях и (или) его расторжении путем направления уведомления заказным письмом (либо нарочным).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору Объект, свободный от прав и имущества третьих лиц, по акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора.

4.1.2. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения рассматривать обращения Арендатора.

4.1.3. Содействовать устранению последствий аварий и повреждений Имущества.

4.1.4. Выставить Арендатору в качестве первичного (корректировочного) документа, подтверждающего оказание услуги, документы указанные в п. 5.3 Договора.

4.2. Арендодатель вправе:

4.2.1. Производить проверку соблюдения Арендатором условий Договора, заблаговременно уведомив Арендатора.

4.2.2. Издавать обязательные для исполнения Арендатором письменные инструкции и правила в форме предписаний, которые необходимы для обеспечения безопасной эксплуатации Имущества, его инженерно-технических систем и оборудования, а также для поддержания в нем надлежащего порядка и чистоты.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Принять от Арендодателя Имущество и подписать акт приема-передачи.

4.3.2. Использовать Имущество исключительно по назначению, указанному в пункте 1.2 Договора.

4.3.3. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт Имущества.

Перепланировку, переоборудование, текущий и капитальный ремонт Имущества производить после получения предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, искажающих первоначальный вид Имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Имущество приведено в прежний вид за его счет в сроки, определенные односторонним предписанием Арендодателя.

4.3.4. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором коридоров, мест общего пользования, дверных проёмов, лестничных пролётов, путей экстренной эвакуации из Имущества, прилегающей к Имуществу территории.

4.3.5. В случае наступления событий, которые могут привести к ухудшению состояния Имущества (аварии или иного события, нанесшего или грозящего нанести Имуществу ущерб) незамедлительно принимать все необходимые меры к устранению аварий и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля

4.3.6. Не позднее 1 (одного) дня после наступления аварии, указанной в пункте 4.3.5 Договора сообщить об этом событии Арендодателю.

4.3.7. Не передавать Имущество, как в целом, так и частично третьим лицам. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав (залога и др.), а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

4.3.8. Расторгнуть договор субаренды, заключенный с нарушением условий, предусмотренными Договором, в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

4.3.9. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за Имущество в порядке, установленном Договором.

4.3.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя, собственника Имущества в Имущество для проверки соблюдения Арендатором условий Договора.

4.3.11. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности в связи с ненадлежащим использованием Имущества Арендатором, возмещать Арендодателю расходы (суммы штрафов и пр.), понесённые последним в связи с привлечением к ответственности.

Возмещение указанных выше расходов осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления соответствующего счета Арендодателем.

4.3.12. Незамедлительно устранять нарушения, выявленные Арендодателем, уполномоченными государственными органами и организациями, связанные с использованием Имущества.

4.3.13. В течение 5 (пяти) дней с момента принятия Имущества по акту приема-передачи заключить с Арендодателем договор на коммунально-эксплуатационные услуги (договор на оказание услуг).

4.3.14. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца, о досрочном расторжении Договора.

4.3.15. При прекращении Договора в течение 3 (трёх) дней сдать Имущество Арендодателю по акту сдачи и безвозмездно передать Арендодателю все конструкции и пристройки, произведенные в арендуемых помещениях, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

4.3.16. Содержать Имущество в соответствии с действующими санитарными и техническими нормами, исключая возникновение источников инфекции, аварий в электросети, канализации, в тепло- водо- снабжающей системе.

4.3.17. Соблюдать правила электрической и пожарной безопасности. Нести ответственность за безопасную эксплуатацию электрических и отопительных приборов и оборудования. Обеспечить Имущество средствами пожаротушения.

4.3.18. Соблюдать требования экологического законодательства Российской Федерации и самостоятельно нести расходы при обращении с отходами, а также эксплуатации источников выброса загрязняющих веществ в атмосферный воздух и сброса сточных вод.

4.3.19. Передать Арендодателю его экземпляр договора страхования, заключенного в соответствии с Договором, не позднее 3 (трёх) рабочих дней с момента его заключения, а также документы, подтверждающие своевременную оплату страховой премии по договорам страхования, не позднее 3 (трёх) рабочих дней с момента оплаты Страховщику страховой премии.

4.3.20. Перечислять страховую премию (страховые взносы) в сроки, установленные договором страхования.

4.3.21. В случае прекращения действия договора страхования, заключенного Арендатором в соответствии с требованиями настоящего Договора, заключить новый договор страхования в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, обеспечив непрерывность страхования.

4.3.22. При наступлении страхового случая по договору страхования Имущества Арендатор обязан:

- немедленно извещать Арендодателя и страховую организацию о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб путем факсимильной, почтовой или телеграфной связи, а также направить страховщику, имеющиеся документы, подтверждающие наступление страхового случая, и иные документы по его запросу;

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для сохранности поврежденного объекта до его осмотра представителями Страховщика;

- обеспечить Страховщику возможность проведения осмотра поврежденного Имущества.

4.3.23. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с пунктом 3.1 Договора, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Арендодателю, Арендатор обязан в течение 20 рабочих дней, считая со дня получения страхового возмещения Арендодателем, возместить Арендодателю разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

4.3.24. В случае если наступление страхового случая произошло по вине Арендатора и страховщиком принято решение об отказе в выплате страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Имущество за счет собственных средств.

4.4. Арендатор вправе:

4.4.1. Разместить вывеску с наименованием своей организации на дверях Имущества, предварительно согласовав размер, внешний вид и расположение вывески с Арендодателем.

4.4.2. По предварительному согласованию с Арендодателем организовывать охрану Имущества за свой счет.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Арендная плата за пользование Имуществом (цена Договора) в месяц составляет _____ руб. (включая НДС).

5.2. Арендатор обязан ежемесячно до 15 числа текущего месяца перечислять арендную плату на расчетный счет Арендодателя, указанный в пункте 11.1 Договора.

5.3. В качестве первичного документа, подтверждающего оказание услуги, Арендодатель оформляет и выставляет Арендатору универсальный передаточный документ.

5.4. Арендная плата за Имущество взимается со дня принятия Арендатором Имущества по акту приема-передачи.

5.5. Днем оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.6. Оплата за коммунально-эксплуатационные услуги не включается в сумму арендной платы и производится по отдельному договору, заключенному в соответствии с пунктом 4.3.13 Договора.

5.7. Обязательство Арендатора по внесению ежемесячной арендной платы по Договору прекращается с момента возврата Имущества Арендатором Арендодателю по акту сдачи при условии отсутствия задолженности по ежемесячной арендной плате по Договору и фактического освобождения Имущества Арендатором. Если Арендатор, освободивший Имущество и не имеющий задолженности по ежемесячной арендной плате, отказывается или уклоняется от подписания акта сдачи, то обязательство Арендатора по внесению ежемесячной арендной платы по Договору считается прекращённым со дня направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору по адресу, указанному в Договоре.

5.8. Досрочное прекращение Договора не освобождает Арендатора от обязанности погашения задолженности по ежемесячной арендной плате, оплаты возможной неустойки в соответствии с Договором и оплаты расходов по коммунальным услугам и иным возможными платежам, связанным с использованием Имущества.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение обязательств по платежам, предусмотренным разделом 5 Договора, Арендатор по письменному требованию Арендодателя выплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 1/300 действующей на дату уплаты пени ключевой ставки ЦБ РФ от суммы, подлежащей оплате, по реквизитам Арендодателя, указанным в Договоре.

6.2. Уплата неустойки (штрафа, пени), установленной Договором, не освобождает Арендодателя и Арендатора от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

6.3. Если Имущество становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, Арендатор обязан выплатить Арендодателю арендную плату и компенсировать иные убытки в полном объеме за период с момента, когда Имущество стало непригодным для использования, до окончания срока аренды, указанного в пункте 1.4 Договора.

6.4. Если состояние возвращаемого Имущества на момент его сдачи будет хуже предусмотренного Договором и актом приема-передачи от Арендодателя Арендатору, Арендатор возмещает Арендодателю его затраты на восстановление и ремонт Имущества на основании письменного требования Арендодателя и представленных им смет.

Возмещение Арендатором вышеуказанных затрат производится не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

6.6. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, либо обременения Объекта правами и (или) имуществом третьих лиц, Арендатор выплачивает штраф Арендодателю в размере годовой арендной платы.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут:

7.2.1. По соглашению сторон;

7.2.2. В судебном порядке по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или положениями Договора;

7.2.3. В судебном порядке в случае неисполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 4.3 Договора;

7.2.4. В судебном порядке в случае неуплаты или просрочки уплаты арендной платы в сроки, установленные пунктом 5.2 Договора, в течение двух месяцев подряд, независимо от ее последующего внесения.

7.2.5. Арендатором, при выполнении пункта 4.3.14 Договора.

7.2.6. Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке в случае необходимости использования Имущества для размещения органов государственной власти Приморского края.

7.3. В случае расторжения Договора по основаниям подпункта 7.2.6, Договор считается расторгнутым через 30 (тридцать) календарных дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

7.4. Изменения и расторжение Договора по соглашению Сторон должны быть оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие между сторонами по Договору, подлежат разрешению в Арбитражном суде Приморского края.

9. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

9.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей контракта законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

9.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем. После письменного уведомления соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

9.3. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных настоящим разделом действий и/или неполучения другой Стороной в установленный Договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут Договор в соответствии с положениями настоящего раздела, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. При изменении наименования, места нахождения, почтового адреса, телефона, адреса электронной почты, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в течение 10 (десяти) календарных дней с момента их изменения сообщить в письменном виде другой Стороне о данных изменениях. При отсутствии письменного уведомления Стороны о произведенных изменениях любые уведомления и платежи, произведенные в соответствии с реквизитами, указанными в Договоре, после осуществления другой стороной вышеуказанных изменений, считаются произведенными надлежащим образом.

10.2. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением Договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом по фактическому адресу Стороны, указанному в Договоре, а также могут быть направлены с использованием факсимильной связи, электронной почты с последующим (по требованию) предоставлением оригинала.

В случае направления уведомлений с использованием почты уведомления считаются полученными Стороной в день фактического получения, подтвержденного отметкой почты. В случае отправления уведомлений посредством факсимильной связи и электронной почты уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

Допускается и принимается, как в деятельности Сторон по исполнению Договора, так и в случае рассмотрения споров в судах или иных органах, равной переписке в бумажной форме электронная переписка и обмен сканированными копиями документов по электронным адресам Сторон, указанным в Договоре.

10.3. При заключении Договора на новый срок условия Договора могут быть изменены.

10.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Договор составлен в 3 (трёх) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для министерства имущественных и земельных отношений Приморского края.

11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

11.1. Арендодатель:

Краевое государственное бюджетное учреждение по эксплуатации недвижимости Приморского края «Госнедвижимость» (КГБУ «Госнедвижимость»)

Юридический адрес: 690090, г. Владивосток, ул. Алеутская, 45, корпус А, каб. 722

Почтовый адрес: 690090, г. Владивосток, ул. Алеутская, 45а

ИНН/КПП 2540255230/254001001

ОГРН 1202500004585

тел.: 2400264, 2404641

e-mail: gosnedvigimost@mail.ru

Банковские реквизиты Арендодателя:

МИНФИН Приморского края (КГБУ "Госнедвижимость", л/с 20206Б95810)

р/сч 03224643050000002000 в ДАЛЬНЕВОСТОЧНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Приморскому краю г. Владивосток, БИК 010507002, ОКТМО 05701000.

Для перечисления арендной платы в платежном поручении указать:

КБК 00000000000000000120

Назначение платежа: Арендная плата по договору от _____.____.2021 № _____ за (период), в т.ч. НДС _____.

Для перечисления неустойки, штрафа, пени по Договору в платежном поручении указать:

КБК 00000000000000000140

Назначение платежа: Неустойка (штраф, пеня) по договору от _____.____.2021 № _____ на основании счета №.....от, НДС не облагается.

11.2. Арендатор:

Юридический адрес:

Почтовый адрес:

ИНН/КПП

ОГРН

тел.:

e-mail:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Директор

_____ О.А. Кузина

Арендатор:
