

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____ ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Ростов-на-Дону

«___» _____ 2016 г.

Настоящий договор аренды офисного помещения (далее - «Договор») заключен между: **Индивидуальным Предпринимателем Петрунко Константином Петровичем, именуемым в дальнейшем «Арендодатель»**, действующим на основании Свидетельства о внесении записи в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей от 16 ноября 2004 г. (ОГРНИП 304616132100120), с одной стороны, и _____, **именуемым в дальнейшем «Арендатор»**, действующей на _____, с другой стороны. Арендодатель и Арендатор далее совместно именуются «Стороны», а по отдельности «Сторона». Стороны заключили настоящий Договор на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Договором Арендодатель представляет Арендатору за плату, оговоренную Договором, во временное пользование офисное помещение, описанное в п.1.2. настоящего Договора, в здании, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Нансена, 239 (далее по тексту Договора - «Здание»), используемом как торгово-офисный центр («Торгово-офисный центр»).

1.2. Описание офисного помещения. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду офисное помещение на третьем этаже Здания, а именно: часть третьего этажа площадью _____ (_____) кв.м. (далее по тексту Договора - «Часть Помещения»). Часть Помещения обозначена под номером _____ на копии фрагмента поэтажного плана третьего этажа **Здания**, которая (копия) является в качестве Приложения № 1 неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Разрешенное использование. Часть Помещения используется Арендатором как офисное (далее по тексту Договора - «офисный профиль», «разрешенное использование»).

1.4. Использование Общих площадей. Арендатор в течение срока аренды, как он обозначен в **Разделе 2** настоящего Договора, вправе использовать совместно с Арендодателем, другими Арендаторами и посетителями Здания все площади Здания, отводимые Арендодателем для совместного использования (далее по тексту Договора - «Общие площади») без дополнительной оплаты, кроме предусмотренной настоящим Договором.

1.5. Телекоммуникации.

1.5.1. Телефония. Предоставление услуг телефонной связи не входит в обязанности Арендодателя и не регулируется настоящим Договором. Арендатор заключает контракт на предоставление услуг телефонной связи непосредственно с организацией, которая является поставщиком телекоммуникационных услуг в Здании, в отношении использования телефонных линий в Части Помещения в соответствии с потребностями Арендатора. Арендатор самостоятельно оплачивает указанной организации все счета и расходы, связанные с использованием и эксплуатацией линий связи в течение Срока аренды.

1.5.2. Интернет. Арендодатель безвозмездно предоставляет Арендатору возможность подключения компьютеров и коммуникационного оборудования последнего, расположенных в Части Помещения, к локальной вычислительной сети (далее ЛВС) Здания, с открытым доступом к внешней сети Интернет. Параметры подключения оборудования Арендатора к ЛВС Здания и внешней сети Интернет указаны в Приложении №3 к настоящему Договору. В случае, если указанные параметры подключения (в частности, скорость обмена информацией с сетью Интернет, осуществляемого через ЛВС Здания) не устраивает Арендатора, он вправе заключить персональный контракт на предоставление услуг доступа к внешней сети Интернет непосредственно с организацией, которая является поставщиком телекоммуникационных услуг в Здании, в соответствии с потребностями Арендатора. В этом случае Арендатор самостоятельно оплачивает указанной организации все счета и расходы, связанные с использованием и эксплуатацией линий связи в течение Срока аренды.

1.6. Оплата электроэнергии. Арендатор оплачивает Арендодателю стоимость потребленной Арендатором электроэнергии, согласно данным индивидуального счетчика электроэнергии, по тарифу энергоснабжающей организации, который на момент подписания настоящего Договора составляет 3,08 руб/кВт и может в дальнейшем изменяться.

От Арендодателя _____

Стр.1

От Арендатора _____

1.7. Коммунальные услуги. Арендодатель безвозмездно предоставляет Арендатору следующие коммунальные услуги: отопление Части Помещения в установленные муниципальными органами сроки отопительного сезона, использование кондиционера воздуха в Части Помещения, водоснабжение и водоотвод в общих помещениях (столовая и санузел).

1.8. Пожарно-охранная сигнализация. Арендодатель безвозмездно предоставляет Арендатору в пользование систему пожарно-охранной сигнализации в Части Помещения (далее по тексту Договора - «ПОС»). Правила пользования ПОС и ответственность Сторон, возникающая при использовании ПОС Арендатором, указаны в Приложении №4 к настоящему Договору.

1.9. Уборка Части Помещения. Арендатор самостоятельно либо за свой счет осуществляет поддержание чистоты Части Помещения в Здании, осуществляет регулярную (насколько это необходимо) влажную уборку пола, мытье стекол в окнах и т.п.

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Настоящий Договор заключается сроком на 11 (Одиннадцать) месяцев и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

2.2. Настоящим Стороны обязуются после истечения срока действия настоящего Договора заключить новый Договор аренды Части Помещения на условиях настоящего Договора (за исключением условий, которые относятся исключительно к настоящему Договору, и согласованных Сторонами условий, подлежащих включению или изменению в новом Договоре аренды).

2.3. Стороны признают согласованным и подлежащим изменению в новом Договоре аренды Части Помещения, заключаемом Сторонами в соответствии с п.2.2 настоящего Договора, условие о размере Базовой арендной платы, который может быть увеличен в новом Договоре аренды части нежилого помещения, но не более чем на 15 (Пятнадцать) процентов от текущего размера, установленного пунктом 7.2 настоящего Договора.

2.4. Настоящий Договор прекращается по истечении срока его действия, а также может быть прекращен досрочно в соответствии с действующим законодательством РФ и/или по причинам, предусмотренным положениями настоящего Договора.

2.5. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за надлежащее и полное исполнение Сторонами ранее принятых ими на себя по Договору обязательств, а также за последствия нарушения Договора, если таковые имели место в период действия настоящего Договора

3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Подтверждение полномочий. Одновременно с подписанием Договора Арендодатель предоставляет Арендатору нотариально заверенные копии документов, подтверждающих надлежащую регистрацию Арендодателя в качестве субъекта предпринимательской/коммерческой деятельности и полномочия на заключение настоящего Договора.

3.2. Передача Части Помещения. Арендодатель обязуется передать Арендатору Часть Помещения по Акту сдачи-приема, который становится с момента его подписания Сторонами неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Ремонт Здания и Общих площадей. Арендодатель за свой счет осуществляет весь текущий ремонт Общих площадей и, при необходимости, любой капитальный ремонт Общих площадей и структурных компонентов и инженерных систем Здания. После подписания Акта сдачи-приемки Арендодатель не обязан проводить какой-либо текущий ремонт Части Помещения, в том числе косметический ремонт или отделку, за исключением текущего ремонта элементов системы отопления (радиатор, краны и трубы) и кондиционера воздуха.

3.4. Предоставление коммунальных услуг. Арендодатель предоставляет Арендатору следующие коммунальные услуги: электроснабжение Части Помещения, отопление Части Помещения в установленные муниципальными органами сроки отопительного сезона, использование кондиционера воздуха в Части Помещения, водоснабжение и водоотвод в общих помещениях (столовая и санузел). Арендатор обязуется предоставлять вышеперечисленные коммунальные услуги в количестве и качестве, установленными соответствующими действующими нормативными документами; следить за исправностью соответствующего инженерного оборудования и систем Здания. Арендодатель не несет ответственности за непредоставление Арендатору вышеперечисленных коммунальных услуг в случае, если причиной такого непредоставления

являются сбой в работе соответствующих снабжающих организаций и/или муниципальных служб.

3.5. Пожарно-охранная сигнализация. Арендодатель за свой счет обеспечивает работоспособность ПОС, предоставляемой Арендатору в соответствии с п. 1.8. настоящего Договора, производит ее регламентное обслуживание и текущий ремонт.

3.6. Уборка Общих площадей и помещений в Здании. Арендодатель за свой счет осуществляет поддержание чистоты Общих площадей и помещений в Здании, осуществляет регулярную (насколько это необходимо) влажную уборку пола, мытье стекол в окнах и т. п.

3.7. Оповещения Арендатора. Арендодатель обязуется своевременно передавать Арендатору документы и извещения, необходимые для выполнения Арендатором положений настоящего Договора. Арендодатель обязан своевременно оповещать Арендатора о своих действиях по проверке состояния Части Помещения, организации доступа для проведения необходимого текущего ремонта и иных действий в соответствии с п.5.2. настоящего Договора.

3.8. В случае прекращения настоящего Договора Арендодатель обязуется принять Часть Помещения от Арендатора по Акту сдачи-приема, который становится неотъемлемой и составной частью Договора с момента его подписания, не позднее 1 (Одного) рабочего дня до даты прекращения настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Подтверждение полномочий. Одновременно с подписанием Договора Арендатор предоставляет Арендодателю нотариально заверенные копии документов, подтверждающих надлежащую регистрацию Арендатора в качестве субъекта предпринимательской/коммерческой деятельности и полномочия на заключение настоящего Договора.

4.2. Приемка Части Помещения. Арендатор обязуется принять Часть Помещения по Акту сдачи-приема, который становится с момента его подписания Сторонами неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. Платежи. Арендатор обязуется своевременно совершать все предусмотренные настоящим Договором Платежи.

4.4. Использование Части Помещения, запрет на противозаконное использование, соблюдение действующего законодательства Российской Федерации. Арендатор использует Часть Помещения лишь для целей Разрешенного использования в соответствии с офисным профилем, предусмотренным настоящим Договором, и не изменяет данный профиль без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор при использовании Части Помещения строго соблюдает и обеспечивает соблюдение всеми иными Пользователями Арендатора действующего законодательства Российской Федерации, локальных нормативных актов Арендодателя, включая, но, не ограничиваясь: нормативно-правовые акты в отношении лицензирования (наличия разрешений) коммерческой деятельности Арендатора; правила об охране здоровья и соблюдения санитарных норм, противопожарной безопасности, техники безопасности, правила безопасности клиентов, общие правила общественного порядка, которые применимы к коммерческой деятельности Арендатора, пользованию Частью Помещения, помещениями и Общими площадями Здания, территорией, прилегающей к Зданию, «Правила и положения». Термин «Пользователи Арендатора» в Договоре означает всех лиц, связанных с Арендатором, которые имеют доступ в Часть Помещения, в том числе его учредители и участники, сотрудники Арендатора, представители, поставщики и контрагенты по сделкам, посетители (клиенты).

4.5. Арендатор несет ответственность за неисполнение обязанности по получению и своевременному продлению любых лицензий и разрешений, которые необходимы для ведения коммерческой деятельности Арендатора в соответствии с п.1.4.

4.6. «Правила и положения» для Арендаторов Торгово-офисного центра. Арендатор обязан соблюдать и обеспечивать соблюдение каждым Пользователем Арендатора Правил и положений эксплуатации здания Торгово-офисного центра (далее по тексту Договора - «Правила и положения»). Данные «Правила и положения» разрабатываются Арендодателем самостоятельно, являются локальным нормативным документом, который передается Арендатору одновременно с подписанием настоящего Договора. Для целей настоящего Договора используемый в «Правилах и Положениях» термин «Помещение» Стороны считают равным по значению термину «Часть Помещения».

4.7. Ведение коммерческой деятельности. Арендатор обязуется постоянно, с перерывами, оговоренными в «Правилах и Положениях», вести коммерческую деятельность в Части Помещения с соблюдением следующих условий: (а) занимать и использовать всю Часть Помещения в целях,

указанных в п.1.4 настоящего Договора; (б) вести коммерческую деятельность в соответствии с общепринятыми деловыми нормами, обычаями делового оборота и правилами деловой этики; (в) обеспечивать наличие в Части Помещения достаточного количества сотрудников для обеспечения максимального объема коммерческой деятельности и предотвращения образования очередей; (г) содержать Часть Помещения, вывески, относящиеся к Части Помещения, оборудование и иное имущество, находящееся в Части Помещении, в аккуратном, чистом, санитарном и безопасном состоянии.

4.8. Вывески. Арендатор за свой счет осуществляет размещение, содержание в привлекательном для окружающих виде и надлежащее освещение вывесок и любых иных средств идентификации (далее по тексту Договора - «Вывески»). Их размер, дизайн и расположение должны согласовываться с Арендодателем в письменной форме. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя вывешивать, использовать или размещать какой-либо полотно, флаг, мачту, антенну или аналогичное устройство за пределами Части Помещения на территории Торгового центра или на его фасаде (в т.ч. на окнах).

4.9. Рабочие часы. Рабочими часами по настоящему Договору признается время суток, в течение которого Арендатор держит Часть Помещения открытой для коммерческой деятельности. Рабочие часы периодически устанавливаются Правилами и Положениями.

4.10. Доступ в Часть Помещения и ее снабжение. Арендатор соблюдает и обеспечивает соблюдение каждым пользователем Арендатора «Правил и положений» в отношении общего доступа к Зданию, доступа в Часть Помещения и снабжения Части Помещения, в том числе часы и маршруты доступа. Указанные внутренние нормы вводятся Арендодателем в одностороннем порядке и доводятся до Арендатора в письменной форме.

4.11. Запрет на нежелательные явления и препятствия. Арендатор обязуется не допускать положения, при котором из Части Помещения в другие части Торгово-офисного центра проникали бы какие-либо необычные отходы, запахи, испарения, пар, вода, вибрация, шум, или иные нежелательные явления, а так же не допускать положения, при котором Часть Помещения могла бы стать источником препятствий или нарушений в обеспечении безопасности, удобства или при использовании Торгово-офисного центра Арендодателем, другими Арендаторами и их пользователями или посетителями Торгово-офисного центра. Арендатор обязуется обеспечивать удаление из Части Помещения мусора и иных отходов в сроки и места, указанные Арендодателем в «Правилах и положениях».

4.12. Запрет на опасные материалы. Вне зависимости от того, разрешено ли это применимым законодательством, Арендатор не доставляет в Часть Помещения и не хранит в ней оружие, боеприпасы, взрывчатые вещества, радиоактивные или опасные материалы, а также любые иные предметы или материалы, которые могут быть опасны для здоровья людей, Части Помещения, Здания или окружающей среды.

4.13. Обслуживание и ремонт Части Помещения; замена выбитых стекол. Арендатор за свой счет обеспечивает все необходимое обслуживание и текущий ремонт Части Помещения, включая ее отделку, проведение любых дополнительных работ и осуществление любого оснащения в Части Помещения и любых, связанных с ней вывесок, а также поддерживает Часть Помещения в первоклассном и привлекательном состоянии в течение всего Срока аренды. В случае возникновения по вине Арендатора повреждений Части Помещения, Арендатор заменяет любые повреждения и/или битые стекла/витрины новыми стеклами/витринами того же качества.

4.14. Запрет на неотделимые улучшения и переоборудование Части Помещения. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя осуществлять изменения или модификацию структурных компонентов Части Помещения и/или иные неотделимые улучшения Части Помещения. Указанные неотделимые улучшения Части Помещения вне зависимости от того, произведены они с согласия Арендодателя или нет, являются собственностью Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, в том числе произведенных с согласия Арендодателя, Арендатору не компенсируются.

4.15. Запрет на использование иными лицами; запрет на субаренду или уступку; запрет на обременения. Арендатор не допускает использования Части Помещения третьими лицами. Арендатор не имеет право сдавать Часть Помещения в субаренду, предоставлять право ее использования по договорам о сотрудничестве, совместной деятельности, передавать, уступать, закладывать и иным образом обременять свои права на Часть Помещения, а также распоряжаться иным образом Частью Помещения, своими правами на Часть Помещения, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.16. Освобождение Части Помещения; вывоз имущества. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней после истечения срока аренды по настоящему Договору или установленной Сторонами или судом даты расторжения настоящего Договора Арендатор обязуется вывезти из Части Помещения все свои товары и имущество, отделимые улучшения Части Помещения, мусор и иные отходы и сдать Часть Помещения Арендодателю с тем же уровнем отделки и в том же состоянии, в котором он его принял с учетом нормального износа и произведенных в установленном порядке неотделимых улучшений, по Акту сдачи-приема, который становится неотъемлемой и составной частью Договора с момента его подписания. Вне зависимости от того, были ли произведены неотделимые улучшения с согласия или без согласия Арендодателя, при освобождении Части Помещения, Арендатор, в случае наличия письменного требования Арендодателя, обязан за свой счет демонтировать и вывезти неотделимые улучшения в сроки, согласованные Сторонами, но не менее, чем за 3 (Три) рабочие дня с даты получения соответствующего требования Арендодателя. Письменное требование о демонтаже и вывозе неотделимых улучшений Арендодатель представляет Арендатору не позднее 3 (Трех) рабочих дней после истечения Срока аренды или установленной Сторонами или судом даты расторжения Договора.

В случае если Арендатор после прекращения (расторжения) настоящего Договора не освободит Часть Помещения и не демонтирует за свой счет неотделимые улучшения по письменному требованию Арендодателя в предусмотренный настоящим Договором срок, то Арендодатель вправе взыскать с Арендатора штраф в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день задержки сверх предусмотренного настоящим Договором срока.

4.17. Использование наименования Арендодателя. В течение срока действия настоящего Договора при указании адреса Части Помещения в рекламе деятельности Арендатора последний обязан наряду с адресом Части Помещения указывать торговое и/или юридическое наименование Арендодателя в рекламе, брошюрах, иных информационных материалах.

5. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Нарушения со стороны Арендатора. В случае осуществления Арендатором задержек выплаты любого из платежей, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней, в случае нарушения положений п.п. 5.3. настоящего Договора, а также в иных случаях нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель вправе по своему выбору:

А) отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления о досрочном расторжении Договора за 10 (Десять) календарных дней до даты расторжения Договора. В случае такого досрочного расторжения Договора Арендодатель удерживает все ранее перечисленные Арендатором по настоящему Договору платежи в полном объеме, Арендатор уплачивает Арендодателю все Платежи, начисляемые до момента расторжения Договора, и возмещает Арендодателю все убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих прав и обязанностей по Договору.

Б) осуществить любые иные права, предоставляемые Арендодателю по настоящему Договору или в соответствии с действующим законодательством РФ.

Любые юридические или иные расходы, понесенные Арендодателем в ходе принуждения Арендатора к исполнению его обязательств по настоящему Договору, относятся исключительно на счет Арендатора.

5.2. Доступ, проверка, чрезвычайные ситуации. Арендодатель вправе при предварительном уведомлении Арендатора не менее, чем за 24 (Двадцать четыре) часа до необходимого события, входить в Часть Помещения для проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и «Правил и положений», для проведения необходимого текущего ремонта. Показ Части Помещения третьим лицам (исключая представителей государственных и муниципальных контролирующих органов) Арендодатель вправе осуществлять исключительно по предварительному согласованию с Арендатором.

В случае чрезвычайных обстоятельств (включая, но, не ограничиваясь: пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем Здания, совершение незаконных действий) Арендодатель вправе входить в Часть Помещения без предварительного уведомления об этом Арендатора для предотвращения или ликвидации такой чрезвычайной ситуации или ее последствий. В этом случае Арендодатель сообщает Арендатору посредством телефонной связи о необходимости срочного доступа в Часть Помещения с указанием причины возникновения таковой необходимости. В

срок не позднее 10 (Десяти) дней Стороны составляют Акт о возникновении чрезвычайной ситуации, в котором фиксируют обстоятельства, приведшие к необходимости срочного доступа в Часть Помещения, действия по преодолению указанных обстоятельств и последствия, имеющие отношение к сохранности и состоянию Части Помещения и находящегося в ней имущества Арендатора.

5.3. Неосуществление Арендатором текущего ремонта или содержания Части Помещения в нормальном состоянии. Если Арендатор в случае возникновения необходимости проведения текущего ремонта, в том числе косметического ремонта и отделки стендов, витрин и собственно Части Помещения, в разумный срок, который в любых ситуациях не может превышать 21 (Двадцати одного) календарного дня с момента письменного уведомления Арендодателем Арендатора о необходимости такого ремонта, не проведет такой ремонт или проведет его ненадлежащим образом, а так же если Арендатор не содержит Часть Помещения в состоянии, предусмотренном Договором и «Правилами и положениями», Арендодатель вправе устранить указанные нарушения за свой счет. Перечень произведенных Арендодателем работ по ремонту или уборке Части Помещения фиксируется Сторонами соответствующим Актом. В этом случае Арендодатель имеет право потребовать компенсацию за устранение указанных нарушений

5.4. Изменения, производимые в Здании, использование и украшение стен. Арендодатель имеет право изменять размер, высоту, количество этажей, планировку и дизайн интерьера и экстерьера Здания, Общих площадей и/или любых иных помещений и площадей Здания, за исключением Части Помещения.

5.5. Внесение изменений в «Правила и положения». Арендодатель имеет право в любое время вносить дополнения и изменения в «Правила и положения». Об указанных изменениях и дополнениях Арендодатель сообщает Арендатору путем подачи письменного уведомления. Указанные изменения и дополнения становятся обязательными для Арендатора и Пользователей Арендатора по истечении 5 (Пяти) дней с момента получения соответствующего уведомления.

5.6. Использование наименования Арендатора. В течение срока настоящего Договора Арендодатель вправе использовать торговые и юридические наименования Арендатора в рекламе, брошюрах, маркетинговых материалах и иных информационно-рекламно-аналитических материалах Арендодателя.

5.7. Оставленное имущество и отделимые улучшения. В отношении любых товаров, иного имущества Арендатора и/или любых отделимых улучшений Части Помещения, которые не изымаются Арендатором по прекращении настоящего Договора (далее по тексту настоящего пункта «имущество»), Арендодатель вправе, действуя по своему выбору, либо (а) счесть такое имущество брошенным, и в таком случае имущество становится исключительной собственностью Арендодателя, либо (б) освободить Часть Помещения от такого имущества полностью или частично, любым образом по выбору Арендодателя и хранить оное, не отвечая перед Арендатором за какую-либо утрату имущества, полностью или частично. Арендатор возмещает Арендодателю все расходы, понесенные в ходе освобождения Части Помещения от такого имущества и хранения такого имущества.

6. ПРАВА АРЕНДАТОРА

6.1. Беспрепятственное пользование. До тех пор, пока Арендатор своевременно вносит платежи, предусмотренные настоящим Договором, исполняет и соблюдает все договоренности и условия, подлежащие исполнению и соблюдению с его стороны по настоящему Договору, Арендатор по праву беспрепятственно занимает и использует Часть Помещения и осуществляет все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

6.2. Арендатор вправе требовать от Арендодателя своевременного и качественного предоставления коммунальных услуг, предусмотренных п.п.1.7., 3.4. настоящего Договора, а также услуги доступа к внешней сети Интернет в соответствии с п. 1.5.2. настоящего Договора.

6.3. Арендатор имеет право досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора. В этом случае Арендатор обязан письменно предупредить Арендодателя о намерении отказаться от исполнения Договора не менее чем за **2 (Два) месяца** до желаемой даты досрочного расторжения настоящего Договора путем направления письменного уведомления о досрочном расторжении Договора.

6.4. Вывоз имущества. В случае прекращения настоящего Договора Арендатор имеет право на беспрепятственный вывоз из Части Помещения всех своих товаров и имущества, отделимых улучшений Части Помещения в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней после истечения срока аренды

по настоящему Договору или установленной Сторонами или судом даты расторжения настоящего Договора.

7. ПЛАТЕЖИ

7.1. Все платежи по настоящему Договору производятся Арендатором в рублях РФ путем безналичного перечисления на расчетный счет Арендодателя.

7.2. Базовая арендная плата. Арендатор ежемесячно выплачивает Арендодателю Базовую арендную плату, которая начисляется и уплачивается следующим образом : _____ (_____) рублей за 1 (Один) квадратный метр арендуемой площади Части Помещения, согласно п.1.2 настоящего Договора. Арендная плата не облагается НДС на основании главы 26.2 статьи 346.11 пункта 2 НК РФ.

7.3. Запрет на зачет. Зачет каких-либо встречных требований в счет уплаты сумм, которые Арендатор обязан уплатить Арендодателю по настоящему Договору, не допускается.

7.4. Начисление платежей. Начисление Платежей по настоящему Договору начинается с момента подписания Сторонами Акта сдачи-приема Части Помещения от Арендодателя Арендатору. Начисление Платежей продолжается до момента подписания Акта сдачи-приема Части Помещения от Арендатора к Арендодателю. После подписания Сторонами Акта сдачи-приема Части Помещения от Арендатора к Арендодателю, Стороны подписывают Акт сверки взаиморасчетов.

7.5. Порядок внесения Платежей. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Арендатор оплачивает Базовую арендную плату за последний месяц аренды Части помещения. Далее, Базовая арендная плата вносится Арендатором на банковский счет Арендодателя ежемесячно авансом не позднее 5-го (Пятого) числа каждого текущего календарного месяца. В случае прекращения действия настоящего Договора последний месяц действия настоящего Договора считается оплаченным Арендатором.

7.6. За неполный календарный месяц Срока аренды Арендатор вносит Платежи по настоящему Договору, которые рассчитываются пропорционально количеству дней аренды в таком месяце. Аналогичным образом рассчитываются Платежи за последний календарный месяц срока Аренды.

7.7. Прочие положения о платежах. Все предусмотренные настоящим Договором Платежи производятся Арендатором на основании счетов, выставяемых Арендодателем. Несмотря на то, что для удобства Арендатора Арендодатель может выставять Арендатору счета заблаговременно, Арендатор обязан совершать оплату Базовой арендной платы не позднее сроков, указанных в настоящем Договоре, независимо от факта получения Арендатором таких счетов. Обязательства Арендатора по уплате Платежей считаются исполненными в день поступления денежных средств на банковский счет Арендодателя. В случае, если оплата не была произведена в установленный срок по вине банков, участвующих при расчетах, то данная задержка не является нарушением обязательств по настоящему Договору. Каждая Сторона настоящего Договора оплачивает свои собственные банковские расходы самостоятельно.

7.8. Пени за просрочку платежа. Если какой-либо платеж, предусмотренный настоящим Договором, просрочен, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора в дополнение к просроченной сумме пени за просрочку в сумме 0,2 (Ноль целых две десятых) процента от просроченной суммы за каждый календарный день просрочки платежа.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Форс-мажор. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как: пожар, наводнение, землетрясение, война, действие (бездействие) органов власти и/или местного самоуправления или других, не зависящих от Сторон обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, при условии, что эти обстоятельства сделали невозможным надлежащее исполнение Сторонами своих договорных обязательств. Пострадавшая от форс-мажорных обстоятельств Сторона при первой возможности уведомляет другую Сторону в письменном виде о начале и прекращении такого обстоятельства. Пострадавшая от форс-мажорных обстоятельств Сторона подтверждает последствия такого обстоятельства в соответствии с законодательством РФ. В случае наличия форс-мажорных обстоятельств действие

настоящего Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия такого обстоятельства. Если форс-мажорные обстоятельства продолжаются более 60 (Шестидесяти) календарных дней, каждая Сторона вправе отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления другой Стороне письменного уведомления не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до ожидаемой даты досрочного расторжения. В случае досрочного расторжения Договора по форс-мажорным обстоятельствам Платежи, причитающиеся по настоящему Договору, вносятся по дате фактического освобождения и сдачи Части Помещения Арендатором Арендодателю по Акту сдачи-приема Части Помещения.

8.2. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за любые нарушения в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, которые не зависят от Арендодателя.

8.3. Ответственность каждой Стороны перед другой Стороной по Договору ограничивается только возмещением реального ущерба. Упущенная выгода и любые иные косвенные убытки Сторонами не возмещаются.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Разрешение споров. Стороны разрешают споры, возникшие из Договора, путем переговоров. В случае невозможности урегулировать возникшие споры путем переговоров спор подлежит рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ Арбитражным судом Ростовской области.

9.2. Применимое право. К настоящему Договору применяется право Российской Федерации. Стороны договорились, что для решения их спора, возникшего из настоящего Договора или по его поводу, будет применяться право Российской Федерации.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Конфиденциальность. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, а также иная информация, которая может быть отнесена к коммерческой тайне Сторон в соответствии с действующим законодательством, не подлежит разглашению третьим лицам в любой форме, если только на это не дано письменное согласие заинтересованной Стороны. По требованию любой из Сторон настоящего Договора могут быть установлены дополнительные средства обеспечения конфиденциальности данной информации, за исключением информации, предоставление которой обязательно в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Изменения адресов, банковских реквизитов; уведомления. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах и реквизитах банковских счетов. Все уведомления и иные сообщения, предусмотренные настоящим Договором, составляются в письменном виде и направляются по приводимым ниже адресам (или по таким иным адресам, которые Стороны могут указать в письменном виде) либо (а) по телефаксу, либо (б) с нарочным или с доставкой срочной курьерской службой. Все уведомления и сообщения, направленные по телефаксу или с нарочным, либо срочной курьерской службой, если они получены в течение обычных рабочих часов в рабочий день, вступают в силу в дату передачи или, соответственно, вручения, а в иных случаях на следующий рабочий день. Факт передачи, получения уведомления подтверждается Сторонами в письменном виде с помощью вышеперечисленных способов связи, либо уведомлениями органов связи.

10.3. Правопреемники и цессионарии. Настоящий Договор является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев Сторон настоящего Договора при условии, что Арендатор не вправе уступить или передать какие-либо из его прав или обязательств по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя.

10.4. Изменения и дополнения. За исключением специально оговоренного в настоящем Договоре, изменения и дополнения к настоящему Договору могут вноситься лишь в письменном виде за подписью обеих Сторон настоящего Договора.

10.5. Недействительность отдельных положений. Если какое-либо положение Договора будет признано недействительным в установленном действующим законодательством порядке, остальные положения Договора сохраняют свою силу. При этом, положение, признанное недействительным, Стороны приводят в соответствие с действующим законодательством, изменяя его таким образом, чтобы достичь результата, максимально близкого к тому, который входил в первоначальные

намерения Сторон.

10.6. Приложения к Договору.

• Приложение № 1: Копия фрагмента поэтажного плана третьего этажа Здания, на которой обозначена Часть Помещения.

• Приложение № 2: «Правила и положения» для арендаторов Торгового центра.

• Приложение № 3: Параметры подключения оборудования Арендатора к ЛВС Здания и внешней сети Интернет.

• Приложение № 4: Правила пользования ПОС.

• Приложение № 5: Акт сдачи-приема Части Помещения.

Стороны имеют право согласовать любые иные дополнения и приложения к Договору в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

10.7. Экземпляры. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах: один экземпляр для Арендодателя и один экземпляр для Арендатора. Все экземпляры идентичны и имеют равную юридическую силу.

11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

Арендатор

М.П. _____ Петрунько К.П.

М.П. _____