

Договор аренды

нежилого помещения

№ ____/____

г. Владивосток

От

«__»		
------	--	--

года

Общество с ограниченной ответственностью «Владивостокский морской терминал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, в лице _____ именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) за плату нежилое помещение (далее Объект), расположенное по адресу: 690003 г. Владивосток, ул. Нижнепортовая, 1.

Наименование Объекта	Целевое назначение	Площадь (кв.м.)
П-№ ____	Офис	_____ кв.м.

Площадь передаваемого в аренду помещения, составляет _____ кв.м. (приложение № 7 к настоящему договору).

1.2. Указанный в пункте 1.1. Договора Объект, принадлежит Арендодателю на праве собственности.

2. Обязанности и права сторон

2.1. Права и обязанности Арендодателя

Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору нежилое помещение, указанное в п.1.1., в состоянии позволяющем использовать его по целевому назначению, со всеми принадлежностями, инженерно – техническим оборудованием (пульты управления, комплект ключей, пожарное оборудование и т.д.), не позднее 5 (пяти) рабочих дней, с момента подписания настоящего договора, по акту приёма – передачи с указанием технического состояния помещения, состояния внутренних инженерных сетей и коммуникаций, на момент передачи Арендатору (приложение №1 к настоящему договору).

2.1.2. Устранять в разумные сроки последствия аварий и повреждений на Арендуемом Объекте, произошедшие по его вине.

2.1.3. Предоставлять Арендатору и лицам, пользующимся его услугами, свободный доступ к Объекту при условии соблюдения Арендатором условий настоящего договора.

2.1.4. Рассмотреть и дать ответ в течение месяца на обращение Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также его ремонта, перепланировки и переоборудования.

2.1.5. Содержать и нести эксплуатационные затраты на содержание инженерных систем и коммуникаций Арендуемого Объекта, в соответствии с требованиями санитарно – эпидемиологического и противопожарного законодательства, а также установленных законом правил электробезопасности и иных нормативно-правовых актов РФ.

Арендодатель вправе:

2.1.6. Осуществлять контроль за техническим состоянием Арендуемого Объекта, безопасной и надлежащей эксплуатации его отдельных составляющих своими службами.

2.1.7. Осуществлять проверку использования Арендатором Объекта в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2. Права и обязанности Арендатора

Арендатор обязуется:

2.2.1. При заключении договора аренды предоставить Арендодателю копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации (ИП/ОГРН);
- Свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе;
- Выписку из устава с указанием видов деятельности (для юридических лиц);
- Документ, подтверждающий полномочия лица, действующего от имени организации;
- Реквизиты с указанием почтового, юридического адреса, контактные телефоны, руководителя и бухгалтера, расчётный счёт, наименование банка и т.д.

Арендатор несет риск негативных последствий, связанных с недостоверностью указанной информации.

2.2.2. Использовать Объект по его целевому назначению, указанному в п.1.1. настоящего договора, бережно относиться и содержать его в надлежащем состоянии.

2.2.3. Иметь вывеску с указанием наименования Арендатора, режима работы. Размещать вывески и прочую наружную рекламу, указатели, таблички соответствующие эскизам, письменно согласованным с Арендодателем.

2.2.3.1. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату в сроки, установленные настоящим договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

2.2.4. Содержать за свой счёт арендуемый Объект, нести эксплуатационные затраты на содержание инженерных систем и коммуникаций в соответствии с требованиями санитарно – эпидемиологических станций, Госпожарнадзора (правилами противопожарной безопасности), электробезопасности и иными нормативными актами, соблюдать правила общественного порядка. Соблюдать требования отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

2.2.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендованного Объекта и мест общего пользования, в том числе и прилегающую территорию. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту или имуществу Арендодателя ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества, Объекта.

2.2.6. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт коммуникаций и Объекта, переданных в аренду, в соответствии с предписаниями Арендодателя, установленными санитарно–техническими нормами, правилами, инструкциями при получении письменного согласия Арендодателя. Своими силами осуществлять ремонт сантехнического оборудования.

2.2.7. Не проводить реконструкцию, переоборудование, перепланировку арендуемого объекта и другие строительные работы без получения письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого Объекта, произведённых Арендатором по письменному согласованию с Арендодателем, не компенсируется Арендодателем, если иное не предусмотрено письменным соглашением сторон.

2.2.8. Письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 2 (два) месяца, о предстоящем высвобождении арендуемого Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном расторжении.

2.2.9. Освободить занимаемые площади от собственного имущества в течение 5-ти (пяти) дней со дня прекращения действия договора, как в связи с истечением срока действия договора, так и в случае его досрочного расторжения.

2.2.9.1. За сохранность имущества, находящегося на арендуемом Объекте, Арендодатель ответственности не несёт.

2.2.10. Возвратить Объект и коммуникации Арендодателю по акту передачи, одновременно с передачей ключей от Объекта, инженерно – техническим оборудованием в исправном состоянии, с учетом нормального износа в полной сохранности со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении, в срок не более 5 (пяти) дней с даты расторжения.

2.2.11. Назначить ответственное лицо, за оперативное принятие решений по вопросам, связанным с текущей хозяйственной деятельностью, техническое состояние и правильную эксплуатацию арендуемого Объекта:

2.2.12. Обеспечить беспрепятственный доступ специалистам ООО «ВМТ» к инженерным сетям (коммуникациям), находящимся на Объекте для проведения планово- предупредительных осмотров

и ремонтов, проверок соблюдения условий Договора (в том числе п. 2.2.2.), а также в любое время суток в случае возникновения аварийных ситуаций. При обнаружении в процессе проверок нарушений Договора подписать составленный акт и принять меры к устранению нарушений.

2.2.13. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, а также нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок, искажающих первоначальный вид Объекта, привести Объект в первоначальное состояние за свой счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя. В случае неисполнения предписания Арендодателя - возместить Арендодателю причинённые убытки в полном объёме в рыночных ценах, сложившихся на момент фактического возмещения убытков.

2.2.14. Запретить своим сотрудникам и лицам, непосредственно обслуживающим деятельность Арендатора размещать коробки, упаковочный материал, ухудшающий внешний вид арендуемого Объекта.

2.2.15. В случае обнаружения Арендодателем ненадлежащего санитарного состояния, возникшего по вине Арендатора, Арендатор обязан устранить данные нарушения, в течение 3-х часов после получения претензии от Арендодателя.

2.2.16. Самостоятельно и за свой счёт осуществлять взаимодействия с государственными контролирующими и разрешительными органами (налоговой инспекцией, СЭС, Госпожарнадзором и другими) для осуществления своей деятельности.

2.2.17. Отвечать за охрану труда своих сотрудников и противопожарную безопасность используемых по настоящему договору помещений, назначить ответственное лицо за противопожарную безопасность и обеспечить первичными средствами пожаротушения, согласно установленных норм пожарной безопасности. Соблюдать положения инструкции по соблюдению требований пожарной безопасности (Приложение № 6).

2.2.18. Установить в арендованных помещениях знаки пожарной безопасности, иметь журнал проведения инструктажа по пожарной безопасности на рабочем месте.

В течение 2-х рабочих дней, с даты подписания настоящего договора, приобрести и разместить в арендуемом Объекте первичные средства пожаротушения, в соответствии с требованиями законодательства о пожарной безопасности РФ. Содержать в исправном состоянии первичные средства пожаротушения, не допускать их использования не по назначению.

Предоставить Арендодателю в течение 2-х рабочих дней копию приказа о назначении лица, ответственного за противопожарную безопасность. В случае не предоставления настоящего приказа, ответственным лицом за противопожарную безопасность является руководитель организации.

Инструкцию по мерам пожарной безопасности, поместить на видное место (Приложение № 6). Выполнять установленные требования пожарной безопасности. В целях предупреждения пожаров, обеспечить осмотр помещения перед их закрытием, по окончании рабочего дня.

2.2.19. Нести ответственность за состояние электрооборудования помещения, принятого в аренду (приложение № 5).

Арендатор вправе:

2.2.20. Осуществлять внутреннее и внешнее оформление арендуемого Объекта в соответствии с фирменным стилем Арендатора, по письменному согласованию с Арендодателем.

3. Арендная плата

3.1. Размер арендной платы по настоящему Договору определяется соглашением сторон в соответствии с Расчетом величины арендной платы (Приложение 3).

Арендодатель самостоятельно, на основании Приложения 3 к настоящему договору, с учётом фактически понесённых затрат на оказание услуг, исчисляет сумму арендной платы, подлежащую уплате Арендатором.

3.2. Арендная плата в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора уплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа каждого расчётного месяца.

3.3. Арендодатель на 01 (первое) число каждого месяца выставляет Арендатору универсальный передаточный документ (УПД) в соответствии с п.3.1. настоящего договора, который последний получает в коммерческой дирекции Арендодателя, по адресу: 690003, Приморский край, г. Владивосток, ул. Нижнепортовая 1, оф. 247. В случае если Арендатор не возвратил подписанный УПД в адрес Арендодателя до 15 (Пятнадцатого) числа текущего месяца, УПД считается принятым и подписанным с обеих сторон без замечаний.

3.4. Арендатор вправе внести арендную плату в качестве предоплаты, за любой срок действия настоящего договора.

3.5. В случае пользования междугородними/международными соединениями, Арендатор обязан

осуществлять предоплату части арендной платы, которая определяется исходя из потребления Арендатором данных услуг, в кассу или на расчётный счёт Арендодателя. Если перечисленные денежные средства за данный вид услуг израсходованы Арендатором полностью, пользование междугородними/ международными соединениями приостанавливаются, до поступления в кассу или на расчётный счёт Арендодателя дополнительного авансового платежа.

3.6. Размер постоянной составляющей арендной платы может быть изменён Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год, но не более чем на 10% (от общего размера постоянной составляющей арендной паты). Арендодатель должен известить Арендатора о намерении изменить арендную плату, направив ему подписанный со стороны Арендодателя проект соответствующего дополнительного соглашения не позднее 30 (Тридцати) дней до даты внесения изменений. Арендатор же обязан подписать и вернуть дополнительное соглашение в адрес Арендодателя не позднее 15 (Пятнадцати) дней с момента получения дополнительного соглашения от Арендодателя. В случае если в указанный срок Арендатор не направит в адрес Арендодателя подписанное со своей стороны дополнительное соглашение, настоящий договор будет считаться расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) дней, с даты получения Арендатором проекта дополнительного соглашения.

3.7. Начисление арендной платы заканчивается в момент подписания сторонами акта передачи помещения от Арендатора к Арендодателю, при расторжении настоящего договора (Приложение 2).

3.8. В качестве гарантии поступления арендных платежей, Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму, равной 1 –но кратной стоимости ежемесячной арендной платы, в размере _____ (_____) рублей.

В случае надлежащего исполнения Арендатором условий настоящего договора, гарантийная сумма внесённая Арендатором на счёт Арендодателя, засчитывается в счёт будущей арендной платы по настоящему договору, с обязательным уведомлением Арендатора.

Уменьшение суммы более чем на 10 % в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору и не восстановление размера гарантийной суммы Арендатором в течение 5 (пяти) банковских дней, даёт право Арендодателю в одностороннем внесудебном порядке, отказаться от исполнения настоящего Договора, с момента письменного уведомления Арендатора.

3.9. В случае наличия задолженности, сумма произведенного Арендатором платежа, независимо от назначения платежа, указанного Арендатором в платежном поручении, направляется, прежде всего, на погашение задолженности по арендным платежам, а в оставшейся части на текущий арендный платеж.

3.10. В случае образования задолженности по арендным платежам, Арендодатель вправе в одностороннем порядке, с обязательным уведомлением Арендатора, погасить образовавшуюся задолженность из средств гарантийной суммы. Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента уведомления восстановить размер гарантийной суммы

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут имущественную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору.

4.2. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

4.4. В случае однократного нарушения п.2.2.4., 2.2.5 настоящего договора, зафиксированного в соответствующем акте, Арендодатель вправе наложить на Арендатора штраф в размере 3 000 (Три тысячи) рублей, либо расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об этом за 5 (пять) дней до даты расторжения. В этом случае договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении Арендодателя.

4.5. В случае не устранения Арендатором в течение 5 дней любого из пунктов допущенных нарушений: п.2.2.4., п. 2.2.5., настоящего договора, Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

4.6. В случае наложения на Арендодателя, уполномоченными органами, административного штрафа за ненадлежащее выполнение Арендатором требований СЭС, правил противопожарной и электробезопасности, иных предписаний и правил, предусмотренных действующим

законодательством, Арендодатель имеет право возместить возникшие убытки за счет виновной стороны.

4.7. Штрафные санкции оплачиваются Арендатором в течение 10 (Десяти) дней, после предъявления последнему соответствующего счёта.

5. Расторжение и прекращение договора

5.1. В случае нарушения одной из сторон обязательств по настоящему договору, другая сторона вправе отказаться от его исполнения в одностороннем порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, с учетом положений настоящего договора.

5.2. При расторжении договора или одностороннем отказе от его исполнения, стороны оформляют передаточный акт (Приложение 2), отражающий техническое состояние площадей, внутренних коммуникаций, оборудования. При этом если расторжение договора произошло по инициативе Арендатора, то затраты понесённые им по переоборудованию арендуемых площадей, модернизации оборудования возмещению не подлежат.

5.3. Невыполнение или ненадлежащее выполнение Арендатором обязательств, предусмотренных п.п. 2.2.2., 2.2.4., 2.2.5, настоящего договора, расценивается как существенное нарушение условий настоящего договора со стороны Арендатора, и является основанием для одностороннего отказа от его исполнения со стороны Арендодателя. Уведомление об отказе от дальнейшего исполнения договора направляется Арендатору по указанным п.2.2.1 настоящего договора реквизитам. С момента доставления Арендатору такого уведомления, договор считается прекращенным. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, который должен составлять не менее 10 (десяти) суток.

5.4. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный п.3.2. настоящего договора срок, более двух раз подряд, Арендодатель имеет право отказаться от дальнейшего исполнения договора в одностороннем порядке. Уведомление об отказе от дальнейшего исполнения договора направляется Арендатору по указанным п. 2.2.1. настоящего договора реквизитам С момента доставления Арендатору такого уведомления, договор считается прекращенным. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, который должен составлять не менее 10 (десяти) суток.

5.5. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Арендодателя, и отсутствия задолженности со стороны Арендатора по арендной плате и каких-либо иных претензий к Арендатору (основанных на п.п. 2.2.2., 2.2.4., 2.2.5, настоящего договора), Арендодатель обязан вернуть гарантийную сумму, внесенную Арендатором, а так же иные авансовые платежи, полученные от Арендатора (в том числе и арендные), в части неиспользованной суммы.

6. Особые условия

6.1. Порядок предоставления и пользования коммунальными услугами (электроснабжения) приведен в Приложении № 4, на основании заключённого Арендодателем, с соответствующей энергоснабжающей организацией, договора.

6.2. Размещение рекламы Арендатором на объектах принадлежащих Арендодателю, осуществляется в соответствии с заключённым с Арендодателем Договором пользования рекламным местом.

6.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае необходимости использования площадей указанных в п.1.1. настоящего договора в собственных хозяйственных нуждах, письменно предупредив при этом Арендатора не менее чем за два месяца до дня расторжения. В этом случае, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении Арендодателя. При этом, Арендодатель обязуется возратить гарантийную сумму, внесенную Арендатором, а также иные авансовые платежи, полученные от Арендатора (в том числе и арендные), в части неиспользованной суммы.

6.4. В случае не исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в сроки, предусмотренные п. 3.2. настоящего договора, Арендодатель имеет право произвести удержание имущества (офисного имущества, техники, мебели и прочего оборудования) Арендатора, в соответствии со ст. 359, 360 Гражданского кодекса РФ. Удержание производится путём составления описи имущества уполномоченным представителем Арендодателя, с указанием предметов, за счёт

которых будет произведено возмещение арендных платежей. Описанное и указанное в акте имущество, остаётся на хранении у Арендодателя, до полной оплаты задолженности по арендной плате.

6.5. Неотделимые улучшения арендуемых площадей по настоящему Договору не являются собственностью Арендатора. Затраты Арендатора, связанные с неотделимыми улучшениями арендуемых площадей возмещаются Арендодателем лишь в случаях и в порядке прямо предусмотренном настоящим договором.

6.6. Арендодатель самостоятельно осуществляет платежи в УФК МФ РФ по Приморскому краю, за нормативные и сверхнормативные выбросы вредных веществ и размещение отходов, установленные действующим законодательством.

6.7. Объект общей площадью _____ кв.м. оборудован средствами ОПС (охранно-пожарной сигнализации).

7. Заключительные положения

7.1. Срок действия настоящего договора: с _____ года и по _____ года.

Если ни одна из сторон, не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего договора, не уведомит вторую сторону о намерении его расторгнуть, настоящий договор, по истечению срока его действия, будет считаться возобновленным на прежних условиях.

7.2. Стороны вправе вносить в настоящий договор изменения и дополнения. Все изменения и дополнения будут считаться действительными, если они надлежащим образом письменно оформлены и подписаны уполномоченными на то лицами.

7.3. Споры и разногласия сторон по настоящему договору разрешаются путём переговоров. В случае не достижения согласия споры рассматриваются в Арбитражном суде Приморского края.

7.4. Стороны признают юридическую силу договора подписанного путем обмена подписанными экземплярами посредством электронной почты с условием обязательного направления оригиналов почтой, сторонам известно, что электронные копии настоящего договора и всех связанных с ним документов, полученных по электронной почте, имеют силу оригинала, до момента получения стороной оригинала настоящего договора.

7.5. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.7. В случае изменения юридического адреса, номера расчётного счета или обслуживающего банка, иных реквизитов, влияющих на надлежащее исполнение договора, стороны обязаны в пятидневный срок уведомить об этом друг друга.

7.8. Отходы от деятельности Арендатора, являются собственностью Арендодателя.

8. Юридические адреса и платежные реквизиты сторон

8.1. Арендодатель: ИНН/КПП 2540197549/254001001, Общество с ограниченной ответственностью «Владивостокский морской терминал» (ООО «ВМТ»), юр. адрес: 690003, г. Владивосток, ул. Нижнепортовая, 1, почтовый адрес: 690090, а/я 90-48, Морской вокзал, расч/счёт: 40 702 810 600 33 0000 351 в ПАО СКБ Приморья «ПримСоцБанк», корп/ счёт: 301 018 102 000 000 00 803, БИК 040507803, ОГРН 1132540011614, кон. тел. 249-73-59, тел. бух. 249-69-00.

8.2. Арендатор: _____

Арендодатель

Арендатор

_____/_____

_____/_____

М.П.

М.П.

Акт приема – передачи

г. Владивосток

«___» _____

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Владивостокский морской терминал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, в лице _____ именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий АКТ о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение, расположенное в административном здании, по адресу: 690003 г. Владивосток, ул. Нижнепортовая 1,

Наименование Объекта	Целевое назначение	Площадь (кв.м.)
П-№ _____		_____ кв.м.

2. Общая площадь, сдаваемого в аренду Объекта, составляет _____ кв.м.

3. Техническое состояние помещения позволяет его использовать согласно целевого назначения, у Арендатора отсутствуют претензии.

4. Внутренние инженерные сети и коммуникации находятся в состоянии, позволяющем использовать их, у Арендатора отсутствуют претензии.

5. У Арендатора нет претензий к качественным и количественным характеристикам переданного имущества.

6. Настоящий Акт составлен в 2-х (Двух) одинаковых экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, по одному для каждой из сторон.

7. Представители Арендодателя и Арендатора гарантируют друг другу, что имеют надлежащим образом оформленные полномочия на подписание данного Акта.

Арендодатель

Арендатор

_____/_____

_____/_____

М.П.

М.П.

**Акт возврата объекта
Форма**

г. Владивосток

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Владивостокский морской терминал», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
ООО _____, именуемая в дальнейшем «Арендатор», действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий АКТ о нижеследующем:

1. Арендатор возвратил, а Арендодатель принял нежилое помещение, находящееся в административном здании, по адресу: 690003 г. Владивосток, ул. Нижнепортовая 1.
2. Помещение находится в техническом состоянии, соответствующем условиям договора аренды нежилого помещения № ____/____ от _____. ____ г.
3. Арендодатель не имеет претензий к Арендатору по качественным характеристикам помещения (площади).
4. Настоящий Акт возврата, является неотъемлемой частью договора аренды нежилого помещения № ____/____ от _____. ____ г.
5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, по одному для каждой из сторон.
6. Представители Арендодателя и Арендатора гарантируют друг другу, что имеют надлежащим образом оформленные полномочия на подписание данного Акта.

Арендодатель

Арендатор

_____/_____

_____/_____

М.П.

М.П.

**Расчет
величины арендной платы для Арендатора**

1. Величина арендной платы по настоящему договору, складывается из двух составляющих, и исчисляется по следующей формуле:

$A_p = A_{п} + P_p$, где:

$P_p = Эл + Во$

A_p – арендная плата за временное владение и пользование Объектом;

$A_{п}$ - **постоянная составляющая** арендной платы за временное владение и пользование Объектом, указанном в пункте 1.1. настоящего Договора, исчисленная из площади объекта по ставке за квадратный метр площади:

Наименование Объекта	Целевое назначение	Общая сумма постоянной составляющей арендной платы, в месяц (с учетом НДС)
П-№ ____ (S= ____ кв.м.)		– _____ рублей

Общая сумма ежемесячной постоянной составляющей арендной платы **составляет _____ (_____) рублей, с учётом НДС**, и начисляется за расчётный месяц. Таким образом, сумма постоянной составляющей арендной платы, за аренду 1 кв. м., Объекта, составляет _____ (____) рублей в месяц, с учетом НДС.

Кроме того, в сумму постоянной составляющей арендной платы, включена уборка арендуемого помещения, но не реже трех раз в неделю.

Pr - переменная составляющая арендной платы - изменяемая величина, которая учитывает величину понесенных (эксплуатационных) расходов Арендодателя на содержание Объекта, а именно:

Эл - фактически потребленные арендатором услуги по электроснабжению, исчисленные на основании соответствующих приборов учета: При этом, стоимость 1 кВт-час электроэнергии, исчисляется в соответствии с представленными энергоснабжающей организацией, а именно ПАО «ВМТП», в адрес Арендодателя, данных о потребленной электроэнергии, и оплачивается Арендатором на основании выставленных вышеуказанной энергоснабжающей организацией, соответствующих счетов;

Во - фактически потребленные Арендатором услуги по водоснабжению и водоотведению, исчисленные на основании приборов учета согласно стоимости/тарифов Краевого государственного унитарного предприятия "Приморский водоканал".

Порядок предоставления услуг по электроснабжению

1.1. Арендодатель подает Арендатору электрическую энергию и мощность.

1.2. Арендодатель подает Арендатору электрическую энергию, в соответствии с установленными лимитами.

1.3. Арендодатель подаёт электрическую энергию и мощность в следующем количестве и с соблюдением следующего режима подачи (тыс. кВт/час.):

1 квартал	Январь	1,0	Февраль	1,0	Март	1,0
2 квартал	Апрель	1,0	Май	1,0	Июнь	1,0
3 квартал	Июль	1,0	Август	1,0	Сентябрь	1,0
4 кварта	Октябрь	1,0	Ноябрь	1,0	Декабрь	1,0

1.4. Арендодатель согласовывает с Арендатором сроки и продолжительность перерывов в подаче, прекращения и ограничения подачи электроэнергии для проведения плановых работ по ремонту электрооборудования Арендодателя.

1.5. Арендодатель осуществлять перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи электроэнергии после предупреждения Арендатора в случае, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора, неудовлетворительное состояние энергетических установок Арендатора, угрожает аварией или создаёт угрозу жизни и безопасности людей.

1.6. Арендодатель вправе осуществлять перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи электроэнергии без предупреждения Арендатора в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии в системе электроснабжения.

1.7. Арендодатель может ограничить полностью или частично подачу электроэнергии в случае:

- самовольного присоединения Арендатором электроприёмников, а именно, электроплит, обогревателей, тепловых пушек;

- в иных случаях в соответствии с действующими нормативными актами;

- самовольного изменения существующей схемы электроснабжения;

1.8. Арендодатель вправе при возникновении аварийного дефицита электроэнергии и мощности, вызванного недостатками топлива в системе Дальэнерго, производить ограничение подачи электроэнергии и мощности Абоненту.

1.9. Арендатор обязуется:

1.9.1. Соблюдать установленный режим подачи электроэнергии и не превышать следующих предельных значений потребления мощности (кВт):

1 квартал	Январь	3,5	Февраль	3,5	Март	3,5
2 квартал	Апрель	3,5	Май	3,5	Июнь	3,5
3 квартал	Июль	3,5	Август	3,5	Сентябрь	3,5
4 квартал	Октябрь	3,5	Ноябрь	3,5	Декабрь	3,5

1.9.2. Нести ответственность за техническое состояние, технику безопасности и эксплуатацию, находящихся в его ведении электроустановок, за соблюдение оперативной дисциплины, в соответствии с требованиями Федерального законодательства о пожарной и электро-безопасности.

1.9.3. Немедленно сообщать Арендодателю об авариях, пожарах, неисправностях приборов учёта электроэнергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании электроэнергией.

1.9.4. Представлять Арендодателю заявки на электроснабжение на очередной год не позднее 10 июня текущего года. В случае не предоставления данных в указанный срок, отпуск электроэнергии для Вашего предприятия будет ограничен лимитом по фактическому энергопотреблению текущего года.

1.9.5. Выполнять требования Арендодателя о снижении потребления электроэнергии и мощности для поддержания устойчивости и живучести энергосистемы при возникновении аварийного дефицита энергии и мощности.

1.9.6. При заключении договора аренды предоставлять приказ Арендодателю о назначении лица, ответственного за электрохозяйство, заверенный в Управлении по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Приморскому краю.

1.9.7. Обеспечить свободный доступ Арендодателю для обслуживания коммуникаций и распределительных щитов, находящихся на территории арендуемого Объекта.

1.9.8. Обеспечить защиту используемой в собственных нуждах оргтехники источниками бесперебойного питания (ИБП).

1.9.9. В случае обнаружения Арендодателем самовольного изменения схем электроснабжения и подключения электропотребителей на арендуемом объекте Арендатор обязуется восстановить существующую схему в первоначальный вид в сроки, указанные Арендодателем в предписании.

1.10. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим приложением, стороны руководствуются действующим законодательством и иными правовыми актами, в том числе Федеральным законом от 26.03.2003 №35-ФЗ "Об электроэнергетике", "Правилами эксплуатации электроустановок потребителей", "Правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей".

Арендодатель

Арендатор

_____ / _____

М.П.

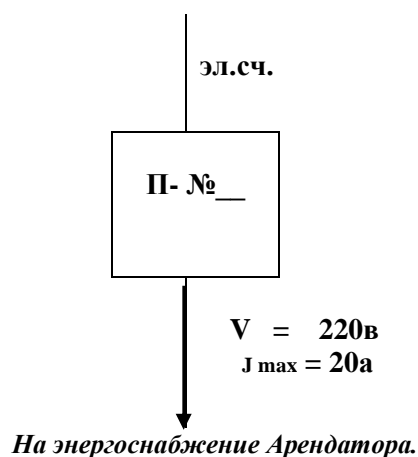
_____ / _____

М.П.

А К Т

Акт составлен для установления границ ответственности между Арендодателем и Арендатором, за состояние и обслуживание установок, питающихся от сети Арендодателя. При установлении границы ответственности, стороны руководствовались «Правилами пользования электроэнергией» и определили:

1. На эксплуатационной ответственности Арендатора находится: Электрооборудование занимаемого им нежилого помещения.
2. Схема питания электрооборудования:



3. За сохранность состояния арендованного помещения и всего связанного с ним оборудования, несёт ответственность Арендатор.

Арендодатель

Арендатор

_____ / _____

_____ / _____

М.П.

М.П.

Инструкция
по мерам пожарной безопасности
для арендаторов ООО «ВМТ»

1. Общие положения

1.1. Работники организаций обязаны знать и соблюдать Правила пожарной безопасности и требования настоящей инструкции, а так же поддерживать противопожарный режим в здании по адресу: ул. Нижнепортовая , 1.

1.2 Ответственность за обеспечение мер пожарной безопасности несёт руководитель или лицо, временно исполняющее его обязанности.

1.3. Все сотрудники должны допускаться к работе только после прохождения противопожарного инструктажа.

1.4. Работники организаций обязаны предоставлять возможность Государственным инспекторам по пожарному надзору и лицам, уполномоченным руководством ООО «ВМТ», осуществлять обследования и проверки арендуемых Объектов в целях контроля за соблюдением Правил пожарной безопасности.

1.5. Лица виновные в нарушении Правил пожарной безопасности в зависимости от характера нарушений и последствий несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и правилами внутреннего распорядка.

2. Содержание помещений и оборудования.

2.1. Размещение технологического оборудования на объектах торговли, общественного питания, в офисах необходимо располагать таким образом, что бы оно не мешало свободной эвакуации сотрудников и посетителей в случае пожара и не загромождало доступ к средствам пожаротушения, электроприборам и электрощитам.

2.2. Не допускать скопления на арендуемой территории горючего мусора.

2.3. В течение всего рабочего дня двери всех эвакуационных выходов должны быть открыты, либо заперты на внутренний легкооткрываемый запор.

2.4 В здании по адресу: ул. Нижнепортовая 1:

а) приносить, хранить и пользоваться огнеопасными или легковоспламеняющимися веществами и жидкостями, открытым огнём и пиротехническими средствами;

б) оставлять без присмотра включенные нагревательные электроприборы;

в) курить в неустановленных для этих целей местах;

г) загромождать мебелью, оборудованием, мусором и другими предметами двери эвакуационных выходов, переходы, тамбура, марши лестниц, лестничные площадки.

д) пользоваться поврежденными розетками, рубильниками и другими электроустановочными изделиями;

е) обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами;

ж) пользоваться эл.утюгами, эл.плитками, эл.чайниками и другими электрическими нагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, а так же без подставок из негорючих материалов.

2.5. По окончании рабочего дня все электроустановки и электроприборы должны быть обесточены, за исключением дежурной орг.техники и дежурного освещения, если такое предусмотрено в помещении, а сами помещения должны быть осмотрены и закрыты.

3. Порядок действий при пожаре.

3.1. Каждый сотрудник обнаруживший пожар или признаки горения обязан:
а) немедленно сообщить об этом по **стационарному телефону 01 (по мобильному телефону 112)** в пожарную охрану и назвать адрес объекта, место возникновения пожара, свою фамилию и сообщить дежурному Административно хозяйственного центра, тел. 249-73-53, тел. 208-38-03.

б) При необходимости отключить электроэнергию, вентиляцию, закрыть окна и двери. В случае если электрощит находится вне помещения сообщить об отключении электропитания в дежурную службу морского вокзала, тел. 249 -73 -53, тел. 208-38-03.

в) Принять меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей. При угрозе здоровью и жизни покинуть помещение.

Рекомендуем!

В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности, Правилами противопожарного режима в Российской Федерации (ППР) постановление № 390 от 25 апреля 2012г., Норм пожарной безопасности приказ МЧС от 12 декабря 2007 г. № 645 предлагаем Вам организовать обучение лиц, назначенных ответственными за пожарную безопасность Вашей организации, пожарно – техническому минимуму.

Обучение проводится в филиале пожарной безопасности по Приморскому краю. ул. Волховская 25, тел. 237-12-19.

1. Приобрести для защиты арендуемого объекта первичное средство пожаротушения – Огнетушитель (ОП-5; ОП-10).
2. Назначить ответственное лицо за пожарную безопасность.
3. Проводить инструктаж пожарной безопасности с работниками с периодичностью 1 раз в пол года. Результаты инструктажа фиксируются в журнале противопожарного инструктажа (ФИО инструктируемого, ФИО инструктирующего, дата, роспись.)
4. В арендуемых помещениях вывесить таблички: **112** - Вызов пожарной охраны и телефонный номер дежурного Морского вокзала.

Арендодатель

Арендатор

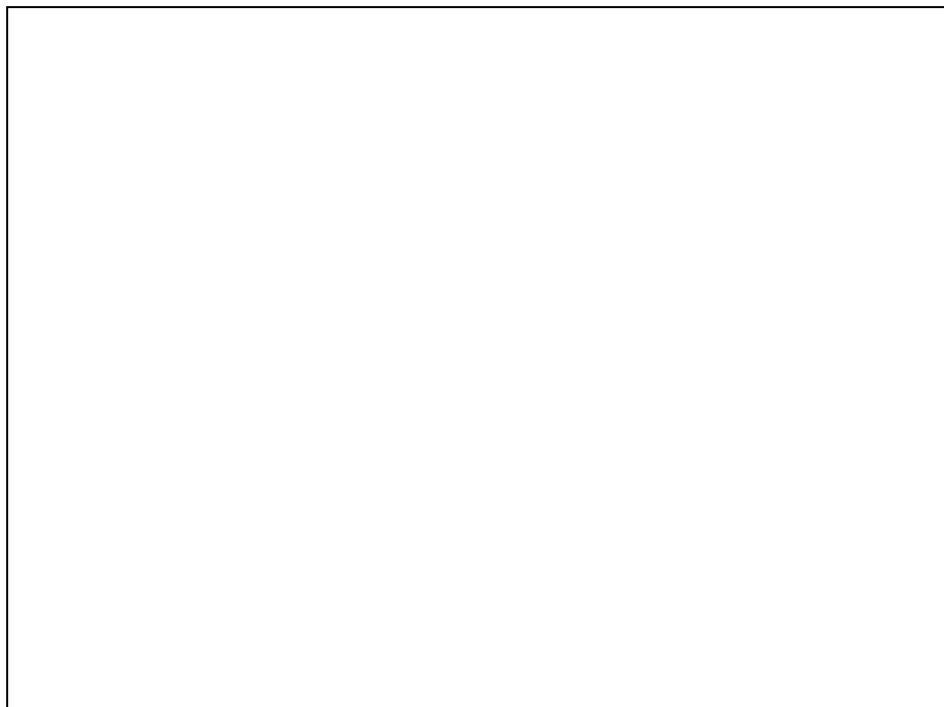
_____ / _____

_____ / _____

М.П.

М.П.

схема



Арендодатель

_____/_____
М.П.

Арендатор

_____/_____
М.П.