Договор б/н
аренды части нежилого помещения

г. Калининград **«__» _____ 2021 года**

Индивидуальный предприниматель _____, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации серия _____, выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Калининградской области (_____), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование часть нежилого помещения указанного в п.1.2. Договора, общей площадью _____ кв.м., в целях размещения 1 (одного) рабочего места для постоянно действующего исполнительного органа Арендатора (далее по тексту-Рабочее место). Организация и комплектация Рабочего места необходимым оборудованием (кроме стола и стула, предоставляемых Арендодателем) осуществляется силами и за счет Арендатора. Передача Рабочего места осуществляется по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1 к Договору).

1.2. Рабочее место, являющееся предметом Договора, располагается по адресу: 236039, Калининградская область, г. Калининград, ул. _____, д __, пом.__, каб. __, общая площадь нежилого помещения: _____ кв.м., кадастровый номер _____ (далее-Помещение).

1.3. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности по Договору купли-продажи нежилого помещения от 01.12.2020 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости _____ года сделана запись №_____. Арендодатель гарантирует, что Помещение свободно от имущественных прав и претензий третьих лиц, никому не продано, не заложено, в споре и под арестом не состоит.

1.4. В течение срока, указанного в п. 3.1. Договора, Арендатор не вправе передавать Рабочее место в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.5. Рабочее место, являющееся предметом Договора, соответствует санитарным нормам и требованиям техники безопасности.

2. Размер арендной платы, порядок расчетов

2.1. За аренду Рабочего места Арендатор вносит арендную плату в размере 2 500 (две пятьсот) рублей, без учета НДС. Размер арендной платы может быть изменен по соглашению Сторон.

2.2. Арендная плата вносится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.3. Сумма, указанная в п. 2.1 Договора, подлежит уплате ежемесячно, не позднее ___(_____) числа каждого месяца за предстоящий месяц аренды.

2.4. Арендная плата по Договору может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке, с учетом повышения рыночных цен на данный вид услуг, но не чаще одного раза в год, об изменении арендной платы Арендатор уведомляется письменно не менее чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты повышения арендной платы.

3. Срок аренды

3.1. Договор заключается сроком на 11 (одиннадцать) месяцев с даты подписания Договора Сторонами.

3.2. По истечении срока аренды и при условии, что Арендатор исполняет все свои обязательства по Договору, аренда может быть возобновлена на новый 11-ти месячный срок на прежних условиях. При этом Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды, если на протяжении всего срока действия Договора надлежащим образом выполнял договорные обязательства. Арендатор направляет Арендодателю письменное уведомление о желании возобновить аренду не позднее, чем за 1 (один) месяц до истечения срока аренды.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязан:

а) предоставить Арендатору Рабочее место в состоянии, соответствующем условиям Договора не позднее 1 (одного) дня с момента заключения Договора;

б) за свой счет подготовить к передаче Рабочее место, включая составление и представление на подписание акта приема-передачи;

в) оговорить недостатки сдаваемого Рабочего места (в случае их наличия);

г) предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду Рабочее место, а также обо всех правах третьих лиц на Помещение, в котором находится Рабочее место;

д) оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования Рабочего места;

е) осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, Договором и дополнениями к нему;

ж) в случае необходимости производить капитальный ремонт Помещения;

з) обеспечивать доступ работника Арендатора на Рабочее место и в другие помещения, необходимые для выполнения работы, в соответствии с режимом работы.

4.2. Арендодатель имеет право:

а) проверять в рабочее время техническое состояние и разрешенное использование Рабочего места в присутствии представителей Арендатора, с его предварительным уведомлением не менее, чем за 24 часа. Требовать от Арендатора устранения выявленных в ходе проверки нарушений.

б) требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.

в) требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора вследствие нарушения им норм эксплуатации Помещения или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.

4.3. Арендатор обязан:

а) своевременно вносить арендную плату;

б) пользоваться арендованным Рабочим местом в соответствии с его назначением;

в) содержать и эксплуатировать арендованное Рабочее место в надлежащем состоянии и нести расходы по его содержанию;

г) обеспечивать сохранность переданного Рабочего места и нести полную материальную ответственность за причиненный ущерб в соответствии с законодательством РФ;

д) по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении возвратить Арендодателю арендованное Рабочее место в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа;

е) за свой счет производить текущий и косметический ремонт;

ж) осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, Договором и дополнениями к нему.

4.4. Арендатор имеет право:

а) самостоятельно определять направление своей хозяйственной деятельности;

б) самостоятельно осуществлять право пользования и владения арендованным Рабочим местом;

в) требовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования или состояние Рабочего места существенно ухудшились

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере 0,5% от суммы задолженности.

5.3. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного месяца Арендодатель имеет право расторгнуть Договор и потребовать возмещения убытков, причиненных этой просрочкой.

5.4. За просрочку предоставления арендуемого Рабочего места в установленный Договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы арендной платы за месяц.

5.5. За просрочку возврата арендованного Рабочего места в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 5% за каждый день просрочки от суммы арендной платы за месяц.

За несвоевременный возврат Рабочего места Арендодатель имеет право требовать внесения арендной платы за все время просрочки и возмещения убытков.

5.6. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

5.7. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

6. Форс-мажор

6.1. Арендодатель и Арендатор могут быть освобождены от ответственности по Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. Понятие непреодолимой силы охватывает внешние чрезвычайные события (обстоятельства), которые отсутствовали на момент подписания Договора и Стороны не могли ни предотвратить, ни предвидеть эти обстоятельства мерами и средствами, которые оправданно ожидать в конкретной ситуации от Сторон, затронутых непреодолимой силой.

6.3. Случаями непреодолимой силы Стороны договорились считать следующие события: война или военные действия, акты законодательных органов власти, влияющие каким-либо образом на Договор, стихийные бедствия, которые Сторонам не позволят выполнение обязательств по Договору и которые будут признаны и объявлены обстоятельствами непреодолимой силы актами соответствующих государственных органов.

6.4. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, должна незамедлительно (письменно) известить другую сторону о типе и возможной продолжительности обстоятельств непреодолимой силы.

6.5. В период действия обстоятельств непреодолимой силы Стороны приостанавливают действия тех обязательств, которые не могут быть выполнены в силу этих обстоятельств.

6.6. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения Сторонами обязательств по Договору увеличивается на срок соразмерный времени, в течение которого Стороны были подвержены действию таких обстоятельств и их последствий.

6.7. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны вправе, по взаимному согласию, расторгнуть Договор, либо в возможно короткий срок провести переговоры с целью выявления приемлемых для них альтернативных способов исполнения обязательств по Договору. Если Стороны

не пришли к взаимному согласию по альтернативным способам исполнения своих обязательств по Договору, Договор может быть расторгнут, а оставшаяся сумма арендной платы, предусмотренная Договором, возвращается Арендатору.

7. Арбитраж и применимое право

7.1. Стороны будут стремиться разрешать возникающие споры путем переговоров.

7.2. При невозможности урегулирования разногласий путем переговоров, спор подлежит передаче на рассмотрение судебных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Условия и порядок расторжения Договора

8.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случае просрочки внесения Арендатором платежей, указанных в Договоре, в т.ч. арендной платы, а равно части платежей в сроки, установленные Договором и действующим законодательством РФ, в соответствии с условиями настоящего Договора, на срок более 10 (десяти) рабочих дней;

8.2. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если неисполнение Арендодателем своих обязательств по Договору привело к тому, что Рабочее место становится непригодными для использования и применения в соответствии с разрешенным использованием. В случае такого досрочного расторжения платежи по Договору подлежат внесению до даты фактического освобождения и передачи Рабочего места по Акту приема-передачи. Арендная плата, внесенная, но еще не начисленная по Договору, возвращается Арендатору в той степени, в которой она не причитается Арендодателю.

8.3. Стороны вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в любое время при условии письменного уведомления другой Стороны за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения Договора.

8.4. В случае нарушений условий Договора, которые являются основанием для одностороннего отказа/расторжения Договора инициирующая Сторона обязана направить другой Стороне письменное извещение о необходимости немедленного исполнения обязательства и устранении нарушений. В случае не устранения указанных нарушений в течение 5 (пяти) дней с момента получения извещения, инициирующая Сторона уведомляет другую Сторону о дате расторжения Договора. Мотивированное уведомление должно быть получено Стороной не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты прекращения Договора.

8.5. При досрочном прекращении действия Договора (за исключением расторжения по основаниям предусмотренным п.8.2. Договора), арендные платежи по Договору внесенные Арендатором за месяц, в котором последовало расторжение Договора-возврату не подлежат.

9. Заключительные положения

9.1. Любого рода уведомления, одобрения, требования, запросы и другая корреспонденция, необходимая по Договору, направляется Сторонами посредством электронной почты (e-mail), почтой РФ, курьерской службой, а также иными способами, указанными Сторонами в Договоре. Вся информация направляется в соответствующие адреса Сторон или другие адреса, информацию о которых Стороны получили друг от друга в письменной форме. Каждая из Сторон может изменить адрес путем направления уведомления другой Стороне. В случае изменения реквизитов, Сторона, изменившая реквизиты, обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке письменное извещение другой Стороне с указанием новых реквизитов. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свои реквизиты.

9.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах-один экземпляр для Арендодателя, один Арендатору, обладающих равной юридической силой.

9.3. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий Договора, считается конфиденциальной и не должна разглашаться третьим лицам.

9.4. Настоящий Договор имеет следующие Приложения, являющиеся неотъемлемыми частями Договора:

1. Приложение №1- Акт приема-передачи Рабочего места.

10.Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель	**Арендатор**
ИП _____	**ООО “_____”**
Арендодатель_____	**Арендатор_____**