

ДОГОВОР АРЕНДЫ

г. Норильск

«___» _____ 2018 г.

Настоящий ДОГОВОР АРЕНДЫ КОМНАТЫ № ___ ПОМЕЩЕНИЯ № ____ (именуемый в дальнейшем «Договор аренды») заключен между:

Общество с ограниченной ответственностью «Норильскникельсервис», действующее в интересах ПАО «ГМК «Норильский никель» как Доверительный управляющий («Д.У.») спортивно-развлекательным комплексом «Арена-Норильск», именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора ООО «НН-Сервис» Оболенской Анны Игоревны, действующего на основании Устава и договора доверительного управления имуществом от 05.08.2014 № 88-2126/14, и _____ именуемое далее «Арендатор») в лице _____, действующего на основании _____,

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях настоящего Договора аренды термины, обозначенные ниже, имеют следующие значения:

«Акт о завершении Работ Арендатора» означает подписываемый Сторонами документ, подтверждающий завершение производства Арендатором Работ Арендатора. Форма Акта о завершении Работ Арендатора приведена в Приложении № 6 к настоящему Договору аренды.

«Акт приема-передачи Помещения в аренду» означает документ, подтверждающий передачу Арендодателем Комнаты № ___ Помещения № ____ в аренду Арендатору. Форма Акта приема-передачи Помещения в аренду приведена в Приложении № 4 к настоящему Договору аренды.

«Акт приема-передачи Помещения в использование» означает документ, подписываемый Сторонами в Дату допуска, подтверждающий передачу Арендодателем Помещения Арендатору в использование для производства Работ. Форма Акта приема-передачи Помещения в использование Помещения приведена в Приложении № 8 к настоящему Договору аренды

«Акт возврата Помещения» означает документ, подтверждающий возврат Арендатором Помещения Арендодателю по окончанию Срока аренды, подписываемый Сторонами как указано в п. 17.1. настоящего Договора аренды. Форма Акта возврата Помещения приведена в Приложении № 5 к настоящему Договору аренды.

«Арендная плата» - означает плату за пользование Помещением в соответствии с п.5 Коммерческих условий аренды Помещения.

«Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 24:55:0402002:2287, расположенный под Комплексом по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, город Норильск, район Центральный, пл. Металлургов, 10 и необходимый для его обслуживания и эксплуатации. Земельный участок принадлежит ПАО «ГМК «Норильский никель» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 02.10.2013 № 7777.

«Комплекс»/«Здание» означает нежилое здание спортивно-развлекательного комплекса «Арена-Норильск», расположенное по адресу: г. Норильск, район Центральный, пл. Metallургов, 10, общей площадью 31861,4 кв.м, частью которого является Комната № ____ Помещения № _____. Здание Комплекса принадлежит ПАО «ГМК «Норильский никель» на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия 24ЕЛ № 818014, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (Управление Росреестра по Красноярскому краю) «21» августа 2015 г. Указанное в настоящем пункте недвижимое имущество используется Арендодателем на основании Договора доверительного управления имуществом от 05.08.2014 №88-2126/14г.

«Коммерческие условия аренды Помещения» означает документ, являющийся Приложением № 2 к настоящему Договору аренды.

«Коммунальные услуги» означает обеспечение Комплекса электроэнергией, холодной и горячей водой, теплом, канализацией, кондиционированием (отопление, охлаждение) воздуха, связью и другими коммунальными услугами, предоставляемыми в Помещении и/или в связи с его арендой по настоящему Договору аренды.

«Площади общего пользования» означают часть Здания, не передаваемую в аренду и используемую Арендодателем, Арендатором и другими Арендаторами Комплекса совместно, состоящую из зон Здания, доступных для общего пользования, включая крышу, основание и каркас Здания, канализацию, дренажные сооружения, трубопроводы, водопроводы, кабели и другие инженерные системы (за исключением тех, которые обслуживают исключительно помещения), входные вестибюли, коридоры, лифты, эскалаторы, туалеты, пожарные выходы, подъездные и служебные двory, а также Прилегающую территорию Здания.

«Помещение» означает нежилое помещение, являющееся частью Здания расположенное на 2 (втором) этаже Комплекса и обозначенное на поэтажном плане Здания за № _____ с Технической площадью _____ кв.м. и передаваемое Арендатору в аренду на условиях Договора. Нумерация Помещения и Техническая площадь Помещения указывается в Договоре согласно экспликации и поэтажному плану Здания, выданным органами технической инвентаризации (БТИ). Границы передаваемого в аренду Помещения обозначены красным цветом на поэтажном плане Здания, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора аренды, приведенного в Приложении № 3.

«Правила ремонта, отделки и эксплуатации Помещений» означает отдельный документ, утвержденный Арендодателем, который определяет Правила ремонта, отделки и эксплуатации Помещений в Комплексе и регулирует соответствующие отношения Сторон, предоставляется Арендатору при заключении настоящего Договора аренды, и с которым Арендатор ознакомлен.

«Правила деятельности Комплекса» означает отдельный документ, утвержденный Арендодателем, который определяет Правила деятельности Комплекса и регулирует соответствующие отношения Сторон, предоставляется Арендатору при заключении настоящего Договора аренды, и с которым Арендатор ознакомлен.

«Прилегающая территория» означает следующие части территории Земельного участка, используемого для функционирования Комплекса: дороги, тротуары, автомобильные стоянки, пешеходные дорожки, ландшафтные участки, детские площадки и площадки для отдыха, зеленые зоны, проходы, остановки, погрузочно-разгрузочные платформы и площадки, подъездные пути, наклонные трапы, торговые галереи, эстакады, мосты, а также прочие части территории Земельного участка.

«Работы Арендатора» означают строительно-монтажные, отделочные и другие ремонтные работы, проводимые Арендатором для подготовки и поддержания технического состояния Помещения для обеспечения осуществления Арендатором коммерческой деятельности в соответствии с разрешенным целевым использованием Помещения.

«Работы Арендодателя» означают общестроительные, строительно-монтажные, отделочные и другие работы, проводимые Арендодателем в целях обеспечения эксплуатации Комплекса и использования Помещения.

«Согласованная площадь Помещения» означает площадь Помещения, согласованную Сторонами в порядке, установленном в ст. 3 настоящего Договора аренды.

«Техническая площадь Помещения» означает площадь Помещения согласно экспликации и поэтажному плану Здания, выданным органами технической инвентаризации (БТИ).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату на условиях настоящего Договора нежилое помещение (далее «Помещение»), указанное в Приложении № 3 к настоящему Договору аренды, а Арендатор обязуется принять Помещение в аренду на Срок аренды, использовать его в соответствии с Разрешенным целевым использованием и выплачивать Арендодателю Арендную плату и иные платежи на условиях настоящего Договора аренды, а также выполнять все иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором аренды.

2.2. Арендодатель гарантирует Арендатору, что Помещение на момент подписания Сторонами настоящего Договора аренды не обременено правами третьих лиц и не является предметом спора.

2.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при подписании Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения, проверке его исправности, либо при передаче Помещения Арендатору.

2.4. Арендатор имеет право использовать Помещение только в соответствии с Разрешенным целевым использованием, указанным в п. 4 Коммерческих условий и аренды Помещения.

2.5. Настоящий Договор аренды вступает в силу с даты его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до _____ (далее – Срок аренды), но в любом случае срок действия настоящего договора не должен превышать срок действия Договора доверительного управления имуществом от 05.08.2014 №88-2126/14. (далее -Срок аренды).

2.6. Передача Помещения Арендодателем и приемка его Арендатором осуществляется в порядке и на условиях настоящего Договора по Акту приема-передачи Помещения в использование в срок не позднее 3 рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора аренды.

3. ПОМЕЩЕНИЕ

3.1. Арендодатель вправе в любое время в течение Срока аренды присваивать Помещению идентификационный номер и изменять его при условии письменного уведомления Арендатора. Стороны согласны, что в любом письменном сообщении, относящемся к Помещению, должен употребляться вышеуказанный идентификационный номер.

3.2. Арендатор понимает и принимает, что архитектурные и технические планы, относящиеся к Помещению и/или Площадям общего пользования, и/или Прилегающей территории могут меняться в ходе строительных работ. Любые мелкие изменения Технической или Согласованной площади Помещения вследствие архитектурных и/или технических работ не влияют на действительность или исполнимость настоящего Договора аренды.

3.3. Арендатор признает и соглашается, что в течение Срока аренды окружающая среда и территория вокруг Помещения могут измениться. Арендодатель оставляет за собой право и возможность вносить изменения в дизайн и вид Комплекса, перемещать или заменять любого арендатора в Комплексе, перестраивать или расширять здание Комплекса (или любую его часть), устанавливать новые коммерческие помещения, блоки или мобильные торговые точки, и использовать любую часть или поверхность (как внешнюю, так и внутреннюю) Комплекса для коммерческой или рекламной деятельности.

3.4. Для целей определения размера платежей, подлежащих оплате Арендатором Арендодателю, установленных в Коммерческих условиях аренды Помещения и настоящем Договоре аренды, и определяемых в зависимости от площади Помещения, используется Согласованная площадь Помещения, определенная Сторонами в Акте приема-передачи Помещения в аренду.

Техническая площадь Помещения используется для целей идентификации Помещения.

Независимо от Технической площади Помещения Стороны определили для расчета платежей по настоящему Договору аренды применять размер Согласованной площади помещения _____ (двадцать пять целых _____) кв.м.

Все расчеты между Сторонами будут осуществляться на основании Согласованной площади Помещения.

3.5. Согласованная площадь Помещения определяется следующим образом:

При измерении Согласованной площади Помещения его размеры, указываемые в квадратных метрах, рассчитываются по следующим правилам.

При обмере Помещения, ограниченного внешними стенами здания обмеры производятся по внутренней стороне наружных стен здания.

Граница арендуемого Помещения по смежным стенам с другими арендаторами определяется по геометрической оси стены.

При обмере Помещения по стенам, смежным с Площадями общего пользования, обмеры производятся по наружной стороне стены. Площадь ограничивающих конструкций (стены, витрины, и т.д.) включается в Согласованную площадь.

Площадь основных вертикальных сквозных проемов (лестницы, лифтовые шахты, трубопроводы, дымоходы, вертикальные воздуховоды, атриумы, световые шахты), если они не используются исключительно для нужд Арендатора, не включается в Согласованную площадь.

Площадь ограждающих конструкций основных вертикальных сквозных проемов, смежных с Помещением Арендатора, включается в Согласованную площадь.

Площадь конструктивных элементов в плане, таких как колонн или несущих стен расположенных в пределах границ арендуемого Помещения включаются в Согласованную площадь.

В случае если коридоры, санузлы, уборочные, технические помещения, погрузочные площадки, лифты, комнаты для курения, и иные площади используются исключительно

Арендатором, то площадь этих помещений учитывается при обмере Согласованной площади.

В случае если стена или конструкция, по которой определяется Согласованная площадь, не является вертикальной (то есть является наклонной), площадь определяется в плане на уровне пола.

При расчете площади Помещения значения до 0,49 квадратного метра не принимаются во внимание, а значения, равные 0,50 квадратного метра и более округляются до следующего целого числа.

Результатом данных измерений является Согласованная площадь Помещения.

В случае возникновения разногласий при проведении таких обмеров или отсутствии возможности у какой-либо из Сторон произвести такие обмеры, то обмеры Помещения осуществляется специализированной организацией за счет Арендатора.

4. РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Помещение передается в аренду строго для использования в соответствии с разрешенным целевым использованием, указанным в п. 4 Коммерческих условий аренды Помещения. Арендатор не вправе осуществлять иные виды деятельности, кроме указанных в п. 4 Коммерческих условий аренды Помещения.

Изменения в разрешенном целевом использовании Помещения (включая профиль деятельности, ассортиментный перечень товаров/перечень услуг и торговых марок, концепцию коммерческой деятельности) могут производиться Арендатором только при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя.

Нарушение Арендатором указанных обязательств является существенным нарушением настоящего Договора аренды и основанием для одностороннего внесудебного отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора аренды.

4.2. Стороны настоящим признают и подтверждают, что Арендодатель не предоставляет Арендатору никаких исключительных прав по настоящему Договору аренды, т.е. в числе прочего Арендатор не имеет никаких исключительных прав на продажу определенных товаров/оказание определенных услуг и/или на открытие магазина с указанным профилем деятельности в Комплексе или на Прилегающей территории.

4.3. Название Торговой марки или иное название, письменно согласованное Арендодателем, является обозначением названия магазина/предприятия сферы обслуживания Арендатора, которое будет располагаться в Помещении. Это название Арендатор должен разместить у входа в Помещение в соответствии с Правилами ремонта, отделки и эксплуатации помещения.

4.4. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать Помещение, частично или полностью, в субаренду, передавать Помещение в (возмездное, безвозмездное) пользование, уступать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды другому лицу (в том числе, перенаем), отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал третьих лиц, передавать Помещение в доверительное управление.

Любая сделка по передаче упомянутых выше прав и/или обязательств, осуществленная в нарушение указанного порядка, признается ничтожной.

В случае нарушения Арендатором указанного условия Арендодатель вправе потребовать с Арендатора уплаты штрафа в размере двойной суммы ежемесячной Арендной платы и/или отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке.

5. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДАТОРА В ПОМЕЩЕНИИ

5.1. Арендатор за свой счет осуществляет и оплачивает все Работы Арендатора, в том числе текущий ремонт Помещения.

Если иное не будет дополнительно согласовано Сторонами, а также за исключением случаев, досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя при отсутствии вины Арендатора, произведенные Арендатором расходы по производству Работ Арендатора, текущему ремонту Помещения, а также стоимость произведенных Арендатором неотделимых улучшений в Помещении, не подлежат возмещению Арендодателем после прекращения настоящего Договора, в том числе, в случае его досрочного расторжения, , за исключением случаев прямо предусмотренных настоящим Договором.

5.2. Настоящим Арендатор отказывается от права требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений в соответствии со статьей 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев расторжения Договора по инициативе или вине Арендодателя при отсутствии вины Арендатора.

5.3. Если иное не будет дополнительно согласовано Сторонами, при прекращении, досрочном расторжении настоящего Договора аренды, за исключением случаев расторжения Договора по инициативе Арендодателя при отсутствии вины Арендатора, все результаты Работ Арендатора в Помещении, а также произведенные Арендатором неотделимые улучшения в Помещении должны быть демонтированы Арендатором, и Арендатор обязан привести Помещение в первоначальное состояние за свой счет и в срок не позднее даты прекращения настоящего Договора аренды и возврата Помещения Арендодателю.

При этом Арендодатель вправе на свое усмотрение и без каких-либо объяснений направить письменное уведомление Арендатору о возврате Помещения вместе с произведенными Арендатором результатами Работ и неотделимыми улучшениями (без их демонтажа и возврата Помещения в первоначальное состояние) без возмещения их стоимости.

5.4. В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что все условия настоящего Договора аренды в отношении результатов Работ Арендатора и установки неотделимых улучшений, произведенных до вступления в силу настоящего Договора, распространяются на отношения Сторон, возникшие до подписания настоящего Договора аренды.

5.5. Арендатор несет полную ответственность за любой вред, причиненный жизни или здоровью работников, консультантов, подрядчиков Арендатора или любого иного лица, привлеченного Арендатором для производства Работ Арендатора, в период производства Работ Арендатора.

5.6. Арендатор обязуется нести ответственность за любой вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, причиненный Арендатором, его подрядчиками, доверенными лицами, сотрудниками или приглашенными лицами, в результате или в связи с Работами Арендатора.

5.7. Арендатор обязуется произвести Работы в период, указанный п. 14.1. Приложения №2 настоящего Договора.

5.8. После завершения Работ Арендатора Стороны подписывают Акт о завершении

проведения Работ Арендатора (Приложение № 6 к настоящему Договору), в котором отражают факты наличия/отсутствия нарушений Правил ремонта, отделки и эксплуатации Помещений в Комплексе и готовности/неготовности Помещения к коммерческому использованию. Настоящим Стороны подтверждают, что подписание указанного Акта не является приемкой результата работ в значении, применяемом по договору подряда в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

6. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Все расчеты в рамках настоящего Договора аренды регулируются настоящим Договором и Коммерческими условиями аренды Помещения (Приложение № 2).

6.2. Составляющие Арендной платы и их размеры определяются Коммерческими условиями аренды Помещения.

6.3. В обеспечение исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору аренды Арендатор уплачивает Арендодателю **Обеспечительный взнос**. Порядок уплаты Обеспечительного взноса, условия его использования и возврата определяются Коммерческими условиями аренды Помещения.

Вместо Обеспечительного взноса Арендатор, с согласия Арендодателя, вправе предоставить Банковскую гарантию банка, одобренного Арендодателем, по согласованной с Арендодателем форме, на сумму, равную сумме Обеспечительного взноса. Срок Банковской гарантии должен на 30 рабочих дней превышать срок действия Договора аренды. Порядок предоставления Банковской гарантии определен Коммерческими условиями аренды Помещения.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

7.1. Арендатор имеет следующие права и принимает на себя следующие обязательства по настоящему Договору аренды:

7.1.1. Арендатор обязуется своевременно и в полном объеме вносить Арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим Договором аренды.

7.1.2. Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи Помещения в аренду и использовать Помещение только в соответствии с Разрешенным целевым использованием Помещения.

7.1.3. Арендатор должен надлежащим образом использовать Помещение, без нарушений прав и/или законных интересов третьих лиц или угрозы этих нарушений.

7.1.4. Арендатор должен осуществлять свою деятельность в Помещении в соответствии с положениями Правил ремонта, отделки и эксплуатации помещений и Правил деятельности Комплекса и соблюдать указанные Правила.

7.1.5. Арендатор обязуется на дату вступления настоящего Договора в силу и в течение срока Аренды получить/иметь любые разрешения или лицензии, необходимые для осуществления Арендатором его деятельности в соответствии с Разрешенным целевым использованием Помещения, и заниматься своей деятельностью только при наличии у него обязательных согласований, лицензий и разрешений, необходимых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и при соблюдении всех действующих норм и правил. Арендатор согласен, что лишение Арендатора согласования, лицензии или разрешения, необходимого для осуществления его коммерческой

деятельности в соответствии с Разрешенным целевым использованием Помещения, определенном в настоящем Договоре, не влияет на его обязательства по настоящему Договору и на надлежащее их исполнение.

7.1.6. В случае необходимости приведения Помещения в состояние, пригодное для осуществления в нем Арендатором его коммерческой деятельности, Арендатор обязан самостоятельно, в своих интересах и за свой счет произвести Работы Арендатора по внутренней отделке Помещения в соответствии с разработанной и письменно согласованной с Арендодателем Проектной документацией, разрешенным целевым использованием Помещения, а также действующими у Арендодателя Правилами ремонта, отделки и эксплуатации Помещений в Комплексе, при условии предварительного письменного согласования таких Работ с Арендодателем.

Арендатор предоставляет Арендодателю на согласование подробное описание Работ Арендатора, сроки выполнения таких Работ и срок подачи и получения необходимых лицензий и разрешений от компетентных органов.

В соответствии с Правилами ремонта, отделки и эксплуатации Помещений в Комплексе Арендатор обязан согласовать с Арендодателем Проектную документацию, на основании которой Арендатор выполняет Работы Арендатора. Стороны настоящим подтверждают, что, согласовывая Проектную документацию Арендатора, Арендодатель не несет ответственности за ее содержание.

Арендатор за свой счет получает и хранит у себя все свидетельства о допуске, лицензии, разрешения и/или согласования, необходимые для проведения Работ Арендатора.

Арендатор может начать Работы Арендатора только после получения письменного Разрешения Арендодателя на проведение Работ Арендатора в порядке, определенном в Правилах ремонта, отделки и эксплуатации Помещений.

Арендатор обязуется закончить Работы Арендатора в сроки, согласованные с Арендодателем и указанные в Разрешении Арендодателя на производство Работ Арендатора.

В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты завершения Работ Арендатора Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о сроке завершения Работ, о дате, когда Арендодатель может произвести осмотр произведенных Работ.

Завершение Работ Арендатора подтверждается подписываемым Сторонами Актом о завершении Работ Арендатора.

7.1.7. В срок не позднее 3 дней с даты подписания Сторонами Акта о завершении Работ Арендатора, Арендатор обязан открыть Помещение для посетителей и начать осуществление коммерческой деятельности в Помещении, обеспечить готовность Помещения для надлежащей коммерческой деятельности, т.е., помимо прочего, Арендатором должен быть нанят квалифицированный персонал, должен иметься достаточный товарный запас, в Помещении должны быть установлены удовлетворительные приспособления, мебель и оборудование.

Арендатор не вправе открывать Помещение для посетителей, осуществлять коммерческую деятельность в Помещении до завершения Работ Арендатора в Помещении и подписания Сторонами Акта о завершении Работ Арендатора.

7.1.8. Арендатор обязуется вести коммерческую деятельность в Помещении в соответствии с Разрешенным целевым использованием Помещения постоянно, без перерывов в течение

всего Срока аренды.

Арендатор обязан обеспечить, чтобы Помещение было открыто в течение всего рабочего времени.

Арендатор обязан осуществлять коммерческую деятельность в Помещениях только в рабочее время. Арендатор вправе использовать Помещение и Площади общего пользования в нерабочее время в соответствии с Правилами деятельности Комплекса только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.1.9. Арендатор обязан иметь в штате достаточное количество работников, позволяющее избежать скопления людей или очередей.

7.1.10. С даты вступления в силу настоящего Договора Арендатор обязан выполнить обязательства по уплате платежей/предоставлению Банковской гарантии, предусмотренных в ст.10 Коммерческих условий аренды Помещения, и предоставить Арендодателю страховые полисы в соответствии с п.13.2. настоящего Договора аренды.

7.1.11. Арендатор также вправе пользоваться Площадями общего пользования на неисключительной основе.

Арендатор не вправе осуществлять какую-либо деятельность, в том числе, торговлю, деятельность по оказанию услуг и/или рекламную деятельность на Площадях общего пользования, если только на это не имеется письменное согласие Арендодателя и если за это не уплачивается отдельная плата.

Арендатор понимает, что Площади общего пользования Комплекса (а также любые другие места, поверхность, оборудование и приспособления Комплекса) эксплуатируются исключительно Арендодателем и/или под его контролем; любое их использование или преобразование (увеличение или уменьшение площади их поверхности) или любые ограничения их использования могут производиться Арендодателем без согласия Арендатора, если это не препятствует надлежащему использованию Помещения.

7.1.12. Арендатор обязан письменно уведомлять Арендодателя о любом изменении (отчуждении, обременении) в размере 25% (Двадцать пять процентов) и более уставного капитала или голосующих акций Арендатора или долей участия в уставном капитале Арендатора произошедшем в период действия настоящего Договора аренды, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты такого изменения.

При этом Арендодатель вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке: (а) если произошло указанное изменение, и по обоснованному мнению Арендодателя указанное изменение может привести с неисполнению/ненадлежащему исполнению Арендатором своих обязательств по Договору аренды; (б) если такое уведомление не было предоставлено Арендодателю.

7.1.13. Арендатор в течение всего Срока аренды обязан поддерживать эксплуатационное состояние Помещения, в том числе:

7.1.13.1. обеспечивать за свой счет содержание, текущий ремонт Помещения в соответствии с требованиями Правил ремонта, отделки и эксплуатации Помещений и Правил деятельности Комплекса. Расходы на эти работы несет Арендатор.

7.1.13.2. содержать вывески над входом в Помещение и внутри него, а также товары, торговое оборудование и иное имущество, расположенное в Помещении, в надлежащем санитарном и техническом состоянии.

7.1.13.3. содержать Помещение в состоянии, отвечающем санитарно-техническому и противопожарным нормам. Соблюдать при использовании Помещения требования организаций государственного надзора, иных контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и использования Помещения.

7.1.13.4. соблюдать все существующие нормы и правила, касающиеся использования Помещений по назначению, в том числе правила общей и пожарной безопасности (включая нормы по обеспечению безопасности своих работников и посетителей), санитарно-гигиенические нормы и правила охраны окружающей среды, а также правила общественного порядка. Арендатор обязуется обеспечивать соблюдение своими должностными лицами, представителями, работниками, подрядчиками и поставщиками Правил деятельности Комплекса и обязательных требований государственных органов.

7.1.14. Арендатор обязан получать предварительное письменное разрешение от Арендодателя на выполнение Работ Арендатора, любых работ по ремонту и/или строительных работ в Помещении, по изменению Помещения (отделочные работы, перепланировка, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования и др.) и вывесок в порядке, определенном в Правилах ремонта, отделки и эксплуатации Помещений. При обнаружении самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещение приведено им в первоначальное состояние за свой счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

7.1.15. Арендатор обязан разрешить Арендодателю проводить любые необходимые работы по обслуживанию Помещения и обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение для его осмотра, проверки соблюдения условий Договора, а также для выявления угроз совершения диверсий и террористических актов.

7.1.16. Арендатор обязан выполнять распоряжения Арендодателя о пожарной безопасности и о принятии превентивных мер в сфере пожарной безопасности, что является неотъемлемой частью Правил деятельности Комплекса.

7.1.17. Арендатор должен пользоваться Площадями общего пользования и Прилегающей территорией с наибольшей осмотрительностью. Арендатор несет полную материальную ответственность за любой ущерб, причиненный им Помещению, Площадям общего пользования и Прилегающей территории.

7.1.18. Арендатор обязуется соблюдать санитарные, противопожарные и иные правила безопасности при нахождении на Площадях общего пользования, Прилегающей территории, и нести ответственность за их нарушение. Не оставлять и не хранить на Площадях общего пользования, Прилегающей территории и в Помещении опасные или отравляющие вещества. Не оставлять имущество, оборудование или товары на Площадях общего пользования и Прилегающих территориях, а также не предлагать товары к продаже и услуги на Площадях общего пользования. Все применяемые электрические приборы и аппараты электрической защиты, если они установлены Арендатором, должны иметь паспорта (сертификаты) предприятий-изготовителей. Электроприборы должны эксплуатироваться по требованиям, установленным в паспортах (сертификатах) предприятий-изготовителей.

7.1.19. Арендатор обязуется бережно относиться к установленным Арендодателем инженерным сетям и коммуникациям, расположенным в Помещении. В случае нанесения инженерным сетям и коммуникациям повреждений, немедленно уведомить об этом Арендодателя и с его согласия устранить повреждения за свой счет, либо возместить стоимость ремонта, произведенного Арендодателем, на основании документов, подтверждающих стоимость произведенного ремонта.

Арендатор вправе использовать по назначению инженерные сети и коммуникации, обеспечивающие функционирование Помещения.

Арендатор обязуется за свой счет содержать в технически исправном состоянии, обеспечивать бесперебойную работу и обслуживание инженерных коммуникаций и оборудования в Помещениях, за исключением установленных Арендодателем. Арендатор осуществит текущий ремонт инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в Помещениях.

7.1.20. В случае если Арендатору станут известны любые обстоятельства, данные или сведения, препятствующие надлежащему использованию Помещения или Комплекса, он должен немедленно сообщить об этом Арендодателю. Арендатор обязан незамедлительно уведомлять Арендодателя о случаях возникновения или возможности возникновения чрезвычайных обстоятельств (аварий, пожара, затопления, сбоев в работе или поломок инженерных систем, совершения незаконных действий и т.д.).

7.1.21. Арендатор обязан выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов государственного надзора, иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Помещения, экологическую и санитарную обстановку в Помещении, Площадах общего пользования и Прилегающей территории.

7.1.22. Арендатор гарантирует Арендодателю возмещение убытков/освобождение от ответственности в отношении любых исков или ущерба, возникших вследствие деятельности Арендатора в Помещении или в Комплексе. Истечение срока действия настоящего Договора или досрочное прекращение его по любому из оснований не освобождает Арендатора от обязательства по возмещению убытков Арендодателя, как указано выше.

7.1.23. Арендатор имеет право использовать наименование Комплекса в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

7.1.24. Арендатор несет исключительную ответственность за соблюдение действующего законодательства, применимого в отношении Помещения, его использования и осуществляемой деятельности, и выполнять все законные требования и совершать все действия и формальности, которые предусмотрены в отношении Помещения, Площадей общего пользования или их использования действующим законодательством и иными актами, изданными органами власти, должностными лицами, иными органами и лицами, наделенными в силу закона полномочиями по изданию актов, обязательных для исполнения.

7.1.25. Арендатор обязан воздерживаться от совершения в Помещении или в Комплексе действий, которые могут повлечь применение к Арендодателю мер административной, имущественной или иной ответственности или возникновение у Арендодателя обязательств по уплате компенсаций, возмещений, штрафов или иных выплат в пользу Арендатора или третьих лиц.

В случае привлечения Арендодателя к административной, дисциплинарной либо иному виду ответственности, явившегося результатом несоблюдения Арендатором условий настоящего Договора аренды, Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные в связи с привлечением к ответственности убытки, включая, но не ограничиваясь: штрафы, пени, неустойки, и пр., на основании выставленного Арендодателем счета с приложенными к нему подтверждающими документами в соответствии с п. 10.2. настоящего Договора. При этом Арендатор обязан устранить выявленные нарушения в срок, не превышающий 10 (Десять) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования Арендодателем или в срок, установленный соответствующими органами.

7.1.26. Арендатор должен осуществлять свою деятельность в Помещении в соответствии с Инструкцией «О пропускном и внутриобъектовом режимах в Спортивно-развлекательном комплексе «Арена-Норильск», указанной в п. 8.1.15 настоящего Договора.

7.1.27. В случае необходимости получения технического плана на Объект Арендатор обеспечивает его получение и несет расходы по его оформлению.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

8.1. Арендодатель имеет следующие права и принимает на себя следующие обязательства:

8.1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи Помещения в аренду в пригодном для использования состоянии.

8.1.2. Арендодатель обязуется не совершать действий, препятствующих Арендатору использовать Помещение в соответствии с целями, определенными настоящим Договором.

8.1.3. Арендодатель должен обеспечить надлежащее функционирование Комплекса и использование Помещения Арендатором в соответствии с положениями настоящего Договора в течение Срока аренды.

8.1.4. Арендодатель несет ответственность за ремонт и обслуживание Площадей общего пользования и Прилегающей территории, а также обязуется поддерживать исправное состояние Здания, в том числе проведение при необходимости текущего ремонта Комплекса (за исключением текущего ремонта Помещения), обеспечивать освещение Площадей общего пользования Комплекса, подачу электроэнергии, необходимой для функционирования Комплекса, а также для освещения Помещения, работы приборов, оборудования Арендатора, а также обеспечение отопления, вентиляции и кондиционирования Площадей общего пользования и обеспечение температурного режима в Комплексе. Обслуживание Площадей общего пользования и Прилегающей территории включает уборку, обслуживание, модернизацию, дооборудование, обеспечение сезонного отопления/кондиционирования, подачу холодной и горячей воды в обычные рабочие часы (кроме случаев отключения для профилактических работ), и любые другие работы, требуемые для нормального осуществления предусмотренной деятельности в Комплексе.

8.1.5. Арендодатель обязуется обеспечивать круглосуточную охрану Комплекса (за исключением непосредственно Помещения, входа в него в рабочее время Арендатора, имущества Арендатора в Помещении).

8.1.6. Арендодатель обязуется обеспечивать оснащение Помещения инженерными сетями согласно Описанию строительной готовности Помещения, приведенном в Приложении № 1 к настоящему Договору аренды.

8.1.7. Арендодатель вправе привлечь компанию (именуемую «Управляющая компания»), для управления и обеспечения функционирования Комплекса. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о таком привлечении, он также может определять полномочия и соответствующие обязанности Управляющей компании в Правилах эксплуатации.

8.1.8. Арендодатель или его уполномоченный представитель имеет неограниченное право доступа в Помещение для проверки и контроля за использованием Арендатором Помещения и установленного в нем оборудования и их состояния, для снятия показаний приборов учёта, установленных в Помещении, в присутствии представителя Арендатора в соответствии с условиями настоящего Договора аренды, без неоправданного вмешательства в повседневную предпринимательскую деятельность Арендатора.

Если иное не установлено настоящим Договором аренды, в часы, не являющиеся часами работы, как определено в Правилах деятельности Комплекса, любое посещение Арендодателя может происходить только на основе предварительного (за 1 (один) день) письменного уведомления Арендатора, в котором не может быть безосновательно отказано.

8.1.9. Арендодатель имеет неограниченное право доступа в Помещение независимо от присутствия представителя Арендатора без неоправданного вмешательства в повседневную предпринимательскую деятельность Арендатора для следующих целей:

- производство любых работ по техническому обслуживанию, ремонту или модернизации Помещения и инженерных коммуникаций, которые согласно условиям настоящего Договора аренды выполняются Арендодателем;
- производство ремонтных или инженерно-технических работ, связанных с обслуживанием Здания или устранением неисправностей в Здании или его части, на Площадах общего Пользования, в оборудовании или инженерных коммуникациях, в том числе с целью устранения разрушений и иных повреждений Здания или какой-либо его части, Площадей общего пользования, оборудования или инженерных коммуникаций; монтаж, проверка, ремонт, обновление, уборка, техническое обслуживание или подключение инженерных коммуникаций или оборудования; проведение профилактического обслуживания и выполнение иных обязанностей Арендодателя по обслуживанию Здания, Площадей общего Пользования, оборудования и инженерных коммуникаций;
- доступа в прилегающие к Помещению комнаты (комнаты технологического и вспомогательного назначения, используемые Арендодателем, доступ в которые возможен лишь через Помещение) для их осмотра и осуществления работ по ремонту здания Комплекса, инженерных сетей и коммуникаций;
- проверки и обслуживания противопожарного оборудования и осуществления необходимых мер для предотвращения пожара;
- проверки соблюдения обязательств по правилам пожарной безопасности, и других правовых и технических норм в сфере пожарной безопасности, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В случае, если указанные работы/действия являются плановыми, Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора о времени визита не менее чем за 1 (Один) день.

Для выполнения вышеуказанных работ/действий не требуется направлять предварительное уведомление, если такие работы/действия являются аварийными и/или необходимы (или обоснованно представляются необходимыми Арендодателю или его назначенному представителю) для предотвращения несчастных случаев, ущерба имуществу или опасности наступления подобных последствий.

8.1.10. Арендодатель имеет право беспрепятственного доступа в Помещение без уведомления Арендатора в любое время в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем, совершение незаконных действий и т.д., с тем, чтобы предотвратить возможность их возникновения и (или) ликвидировать такие чрезвычайные ситуации и их последствия.

8.1.11. Арендодатель вправе:

- возводить строительные леса для целей ремонта или уборки Комплекса и Прилегающей территории;
- изменять расположение и размещение входов и проходов, дверей и дверных проходов, коридоров, лифтов, лестниц, туалетов, и других частей Площадей общего пользования;
- изменять характер пользования, полностью или частично, закрывать или ограничивать доступ на Площади общего пользования, при условии предоставления Арендодателем, при необходимости, разумного альтернативного доступа к ним;

- устанавливать в Комплексе любые объекты, необходимые или желательные по выбору Арендодателя, включая рекламные щиты и дисплеи, информационные доски, указатели и объявления, предметы и конструкции различного назначения, осветительные приборы, декоративные предметы и элементы интерьера, при этом оставить полностью свободным проход к витринной части и входной группе Помещения Арендатора, тем самым не загромождая проход островными легкоборными конструкциями коммерческой направленности; не размещать какие-либо объекты и конструкции рекламного содержания перед витринами, относящимися к Помещению, а также не размещать иные сооружения и объекты, ограничивающие для посетителей визуальную видимость входной группы и витрин Помещения;
- устанавливать, содержать, использовать, осуществлять ремонт и заменять коммуникации, включая линии и кабели подачи коммунальных услуг, в подвесных потолках, колоннах и перегородках, внутри или под перекрытиями, над или под Помещением и иными участками Комплекса.

8.1.12. В течение 90 (Девяноста) дней до истечения Срока аренды Арендодатель имеет право доступа в Помещение для демонстрации Помещения потенциальным арендаторам или покупателям. Арендодатель осуществляет вышеуказанное право доступа в Помещение, не нарушая нормальную работу Арендатора и в течение рабочего времени Арендатора. В течение 90 (Девяноста) дней до истечения Срока аренды Арендодатель вправе указать на приближающийся срок истечения аренды путем размещения на фронтонах Помещений таблички «СДАЕТСЯ» или «ПРОДАЕТСЯ» таким образом, чтобы не нарушать повседневную деятельность Арендатора. В случае если Стороны продлят настоящий Договор аренды в течение вышеуказанного периода, Арендодатель должен снять такие таблички.

8.1.13. Арендодатель имеет право давать указания Арендатору по устранению нарушений условий Договора и осуществлять иные действия согласно Договору, приостанавливать деятельность Арендатора до устранения Арендатором выявленных нарушений (в том числе несоблюдения сроков и размеров внесения Арендной платы и иных платежей по Договору) по условиям настоящего Договора путем отказа в допуске Арендатора, его представителей и сотрудников в Помещение, отключения электроэнергии и применением иных мер до полного устранения выявленных нарушений.

8.1.14. В случае если Арендодатель не использует или не осуществляет какие-либо из своих прав, таковое не рассматривается как отказ Арендодателя от такого права. Принятие Арендодателем выплат, осуществленных Арендатором, не должно рассматриваться как отказ Арендодателя от какого-либо обоснованного права требования Арендодателя к Арендатору.

8.1.15. Арендодатель обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора ознакомить Арендатора с действующей на территории Комплекса Инструкцией «О пропускном и внутриобъектовом режимах в Спортивно-развлекательном комплексе «Арена-Норильск». Факт ознакомления Арендатора с указанной выше инструкцией фиксируется в журнале ознакомления, в котором указываются реквизиты локального нормативного акта, которым была утверждена указанная выше инструкция. В случае изменения редакции указанной выше инструкции Арендодатель обязуется ознакомить Арендатора с соответствующими изменениями в течение 10 (десяти) календарных дней с даты принятия изменений с отметкой в журнале ознакомления, в котором указываются реквизиты локального нормативного акта, которым были внесены изменения в редакцию указанной выше инструкции.

9. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ

9.1. Одновременно с подписанием Договора Арендатор предоставляет Арендодателю нотариально заверенные Арендатором копии следующих документов:

- Устав со всеми изменениями;
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- Свидетельство, подтверждающее постановку на налоговый учет в налоговых органах;
- Протокол (решение) о назначении исполнительного органа Общества;
- Выписка из ЕГРЮЛ, действительная сроком - не менее чем 10 (Десять) дней с момента её предоставления;
- Доверенности на уполномоченных лиц Арендатора.

9.2. Предоставление копий документов Арендодателя, необходимых Арендатору в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов РФ для получения лицензий и разрешений, связанных с деятельностью Арендатора в Помещении, производится Арендодателем по письменному запросу Арендатора. В случае возникновения необходимости в копиях документов, Арендатор в запросе указывает ссылки на пункты, названия и прочие реквизиты нормативно-правовых актов, предписывающих Арендатору предоставление запрашиваемых документов.

9.3. Арендодатель обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента внесения изменений извещать Арендатора об изменениях своего местонахождения, смене банковских реквизитов.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

10.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение своих обязательств по Договору согласно условиям Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае, если по вине Арендатора к Арендодателю будут применены санкции за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, инженерно-технических требований, электротехнических требований и прочих предписаний соответствующих органов в отношении Помещения и/или находящегося в нем персонала и/или оборудования, Арендатор полностью возмещает Арендодателю уплаченные последним в связи с этим штрафные санкции на основании документов, подтверждающих уплату Арендодателем соответствующих штрафов в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя.

Возмещение указанных расходов не освобождает Арендатора от устранения замечаний и исполнения предписаний.

10.3. В случае нарушения Арендатором требований и/или обязанностей, установленных пунктами 7.1.11.-7.1.13, 7.1.15.- 7.1.19, 7.1.21, 13.1-13.2. настоящего Договора аренды, на Арендатора за каждое такое нарушение налагается штраф в размере 5 (Пяти) процентов месячной Арендной платы по настоящему Договору аренды.

10.4. В случае не освобождения Арендатором Помещения или нарушения срока освобождения и возврата Помещения при прекращении/расторжении настоящего Договора аренды Арендатора уплачивает за все время просрочки двухкратную ежемесячную Арендную плату по настоящему Договору аренды.

10.5. В случае нарушения Арендатором условий п. 7.1.2., 7.1.3. – 7.1.6, 7.1.12, 7.1.20

настоящего Договора аренды Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) от суммы ежемесячной Арендной платы за каждый день просрочки.

10.6. В случае если Арендатор нарушает сроки завершения выполнения Работ Арендатора, согласованные с Арендодателем, сроки открытия Помещения согласно п. 7.1.7. настоящего Договора аренды, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) от суммы ежемесячной Арендной платы за каждый день просрочки.

10.7. В случае нахождения сотрудников Арендатора в Помещении вне рабочего времени, определяемого в соответствии с Правилами деятельности Комплекса, без предварительного письменного согласия Арендодателя, иного нарушения условий п. 7.1.8 настоящего Договора аренды, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором неустойки (пени) в размере 1% (Одного процента) от суммы ежемесячной Арендной платы за каждый день, в котором было допущено такое нарушение.

10.8. В случае нарушения Арендатором обязательств, установленных в п. 7.1.26. Договора аренды, и прекращения коммерческой деятельности ранее установленного срока, Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере двойной суммы Арендной платы за каждый день приостановления коммерческой деятельности свыше установленного срока. Положения настоящего пункта никак не затрагивают права и обязанности Сторон в отношении внесения Арендной платы по настоящему Договору аренды.

10.9. В случае просрочки уплаты Арендатором любого платежа, подлежащего уплате по настоящему Договору, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором пени в размере 0,2 % (Ноль целых две десятых) процента от неуплаченной/несвоевременно уплаченной суммы за каждый день просрочки.

10.10. При нарушении условий п. 7.1.14. настоящего Договора при предъявлении соответствующего требования Арендатор на основании Акта, составленного согласно п. 11.5. настоящего Договора, и самостоятельно в течение 10 (Десяти) рабочих дней ликвидирует несанкционированные изменения или в полном объеме возмещает фактические затраты Арендодателя по устранению данных нарушений в течение 3 (Трех) дней с момента выставления счета на основании документов, подтверждающих соответствующие расходы.

10.11. По факту нарушения Правил ремонта, отделки и эксплуатации помещений и Правил деятельности Комплекса при предъявлении соответствующего требования Арендатор в течение 5 (Пяти) банковских дней выплачивает Арендодателю штраф в размере 5 % (Пяти процентов) от суммы ежемесячной Арендной платы за каждое такое нарушение, на основании Акта, составленного согласно п. 11.5. настоящего Договора, и самостоятельно в течение 10 (Десяти) рабочих дней устраняет выявленные нарушения.

10.12. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за убытки или вред в связи с:

- предоставлением телекоммуникационных услуг сторонних организаций;
- любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на Прилегающей территории;
- любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, которые не зависят от Арендодателя;
- любой упущенной выгодой или иными убытками Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя;
- приостановкой Арендодателем деятельности Арендатора в Помещении, связанной с нарушением Арендатором условий настоящего Договора.

Стороны соглашаются и признают, что Арендодатель не принимает на себя никакой ответственности за ущерб любого типа, который может возникнуть из-за или в связи с временной приостановкой предоставления коммерческих, инженерных или иных услуг в Комплексе по любой причине, за которую Арендодатель не несет ответственности, в течение срока действия настоящего Договора аренды.

10.13. Размер ответственности Арендодателя ограничивается прямым ущербом, причиненным Арендатору по вине Арендодателя. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за действия или бездействия третьих лиц, а также за последствия таких действий или бездействий, за исключением случаев, когда третьи лица действовали по прямому указанию Арендодателя.

10.14. Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения переходит к Арендатору в момент передачи ему Помещения и прекращается в момент возврата Помещения из аренды.

В случае гибели или повреждения Помещения, Арендатор возмещает Арендодателю ущерб, размер которого определяется независимым оценщиком, назначенным Арендодателем с последующим возмещением Арендатором расходов на оценку.

Возмещение ущерба и расходов на оценку производится Арендатором после получения отчета независимого оценщика об оценке размера ущерба в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней после получения соответствующего уведомления Арендодателя.

10.15. В обеспечение исполнения своих обязательств по настоящему Договору аренды Арендатор уплачивает Арендодателю Обеспечительный взнос.

Вместо Обеспечительного платежа Арендатор, с согласия Арендодателя, вправе предоставить Банковскую гарантию банка, одобренную Арендодателем, по согласованной с Арендодателем форме, на сумму, равную сумме Обеспечительного платежа.

Размер Обеспечительного вноса, порядок его уплаты, использования и возврата, условия предоставления Банковской гарантии определяются Коммерческими условиями аренды Помещения.

При предоставлении Арендатором Банковской гарантии в случае, если Арендатор нарушает свои обязательства по осуществлению любого платежа по настоящему Договору аренды, Арендодатель вправе обратиться в банк, выдавший Банковскую гарантию, с требованием выплатить денежную сумму, подлежащую уплате Арендатором.

Суммы Обеспечительного вноса и Банковской гарантии не ограничивают ответственность Арендатора, если Арендатор ненадлежащим образом выполняет свои обязательства по настоящему Договору аренды.

Независимо от использования Арендодателем Обеспечительного вноса и/или Банковской гарантии Арендодатель сохраняет иные права, предоставленные Арендодателю настоящим Договором аренды в случае нарушения Арендатором Договора аренды, в том числе право на расторжение настоящего Договора аренды в одностороннем порядке.

11. ПРАВИЛА РЕМОНТА, ОТДЕЛКИ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРАВИЛА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В КОМПЛЕКСЕ

11.1. Правила ремонта, отделки и эксплуатации помещений утверждаются Арендодателем в целях определения единого порядка проведения всеми арендаторами Здания дооборудования и отделки помещений в Комплексе, а также единого порядка

осуществления текущего ремонта помещений и изменения их интерьера.

11.2. Правила деятельности Комплекса утверждаются Арендодателем в целях соблюдения интересов посетителей и арендаторов Комплекса и определяют единый для всех арендаторов порядок осуществления коммерческой деятельности в Комплексе.

11.3. Арендатор обязан обеспечить исполнение всеми своими сотрудниками, посетителями Арендатора положений Правил деятельности Комплекса и Правил ремонта, отделки и эксплуатации помещений.

11.4. Подписывая настоящий Договор, Арендатор подтверждает, что получил от Арендодателя действующие на дату заключения настоящего Договора Правила ремонта, отделки и эксплуатации Помещений и Правила деятельности Комплекса и ознакомлен с ними.

Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменять Правила деятельности Комплекса. Указанные изменения не могут ухудшать положение Арендатора и противоречить условиям Договора. Стороны особо оговорили, что Правила ни при каких обстоятельствах не могут включать в себя положения об условиях расторжения/прекращения настоящего Договора, а также положения об одностороннем отказе от исполнения Договора и одностороннем изменении условий настоящего Договора. При включении таких положений в текст правил такие положения признаются сторонами ничтожными.

При изменении Правил деятельности Комплекса Арендодатель обязан в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней до даты вступления в силу их новой редакции в порядке, определенном в п. 20.5. настоящего Договора аренды, уведомить Арендатора об их изменении с приложением новой редакции Правил.

11.5. В случае нарушения Арендатором Правил деятельности Комплекса и/или Правил ремонта, отделки и эксплуатации помещений, Арендодателем составляется Акт, фиксирующий совершенное нарушение. Указанный Акт подписывается Арендодателем (или Управляющей компанией) и Арендатором. В случае уклонения или необоснованного отказа Арендатора от подписания указанного в настоящем пункте Акта Арендодатель вправе составить обязательный для Арендатора Акт в одностороннем порядке.

12. УДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРА

12.1. Арендодатель имеет законное право удерживать любое движимое имущество Арендатора, находящееся в Помещении, для обеспечения любых платежных обязательств Арендатора по настоящему Договору аренды в соответствии с Коммерческими условиями аренды Помещения.

12.2. Если Арендатор более 30 (Тридцати) дней не исполняет любые свои обязательства по уплате платежей по настоящему Договору в соответствии с настоящим Договором аренды. В течение срока удержания Арендодатель вправе препятствовать перемещению, вывозу имущества из Помещения.

13. СТРАХОВАНИЕ

13.1. В срок не позднее 10 (Десяти) дней до даты передачи Арендатору Помещения Арендатор по Акту приема – передачи Помещения в аренду (Приложение № 4), Арендатор обязан застраховать на весь Срок аренды и обеспечить непрерывное страхование гражданской ответственности Арендатора за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц при эксплуатации Помещения. Лимит ответственности страховщика

по договору страхования не должен быть менее 100 000 000 рублей, включая риски ущерба третьим лицам при проведении строительно-монтажных работ в Помещении, подлимит на одного пострадавшего не должен быть менее 1 000 000,00 руб.

Договор страхования должен быть заключен с одной из страховых компаний, имеющей действующую лицензию на осуществление соответствующих видов страхования и исключительно высокий рейтинг надежности. Выбор страховой компании и существенные условия договоров страхования должны быть предварительно согласован с Арендодателем.

13.2. Заверенные надлежащим образом копии всех договоров/полисов страхования подлежат передаче Арендодателю в течении 10 (Десяти) дней с даты передачи Помещения Арендатору по Акту приема – передачи Помещения в использование.

При заключении в течение Срока аренды новых договоров Страхования, Арендатор обязан предоставить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии новых договоров страхования (страховых полисов), в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты прекращения действующих договоров страхования (страховых полисов).

В случае непредставления Арендатором копий договоров страхования Арендодателю до даты передачи Помещения Арендатору Арендодатель имеет право по своему усмотрению в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора аренды, направив Арендатору письменное уведомление, или перенести дату передачи Помещения на срок, равный допущенной Арендатором просрочке, при этом Арендатор не освобождается от выплаты штрафа и каких-либо компенсаций в случае несвоевременного открытия Помещения.

13.3. Договор страхования должен предусматривать письменное уведомление Страховщиком Арендодателя обо всех изменениях, внесенных в договор в течение срока его действия.

13.4. В случае нарушения Арендатором обязательств, указанных в п.п. 13.1.-13.3. настоящего Договора аренды, Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязан оплатить штраф в размере 50 (пятьдесят) руб. за кв. м арендуемой площади за каждый день задержки предоставления Арендодателю заверенных надлежащим образом копий договоров страхования.

14. СРОК ДЕЙСТВИЯ

14.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до истечения Срока аренды или его досрочного прекращения по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.

14.2. Стороны в соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации распространяют действие настоящего договора на взаимоотношения сторон, возникшие с «_____» _____ 20__ г.

Примечание: данный пункт включается, в случае передачи Помещений в аренду до даты государственной регистрации Договора аренды.

14.3. Все необходимые и предусмотренные законом действия по государственной регистрации Договора осуществляются Арендодателем за счет Арендатора. Расходы Арендодателя по государственной регистрацией настоящего Договора аренды оплачиваются Арендатором на основании выставленного Арендодателем счета и копий

документов, подтверждающих такие расходы в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их получения.

15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

15.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые непосредственно препятствуют исполнению условий Договора, и наступление которых Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить доступными им способами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: наводнение, землетрясение, общественные беспорядки, запретительные акты органов власти и управления, эпидемии и т.д.

15.2. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, должна в течение пяти календарных дней уведомить другую Сторону о возникновении и возможной продолжительности действия непреодолимой силы. Сторона, своевременно не сообщившая о наступлении вышеупомянутых обстоятельств, лишается права ссылаться на них.

15.3. Факт возникновения обстоятельств непреодолимой силы должен быть подтвержден документом, выданным компетентным государственным органом.

15.4. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств вследствие действия непреодолимой силы, фактическая или возможная продолжительность действия которой составит один месяц или более, то Сторона, исполнение обязательств которой не затронуто действием непреодолимой силы, будет иметь право расторгнуть настоящий договор полностью или частично без обязательств по возмещению убытков.

16. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий договор прекращает свое действие в следующих случаях:

16.1.1. по истечению Срока аренды;

16.1.2. по соглашению Сторон;

16.1.3. при одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора без обращения в суд в соответствии с п.16.2. настоящего Договора;

16.1.4. банкротства или ликвидации одной из Сторон;

16.1.5. при прекращении действия Договора доверительного управления имуществом от 05.08.2014 №88-2126/14;

16.1.6. по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

16.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

16.2.1. неуплаты/несвоевременной уплаты Арендатором любого платежа по настоящему Договору в установленный Договором аренды срок, если задолженность не оплачена Арендатором в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента, когда соответствующее обязательство должно быть исполнено;

16.2.2. в случае нарушения Арендатором Разрешенного целевого использования Помещения и не исправления такого нарушения в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения письменного уведомления от Арендодателя о таком нарушении (в том числе, реализации в Помещении товаров (услуг), не предусмотренных Разрешенным целевым использованием);

16.2.3. передачи Арендатором Помещения в субаренду, предоставления в (возмездное,

безвозмездное) пользование, передачи своих прав и обязанностей по Договору аренды другому лицу, залоге арендных прав, внесении их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ, обществ или паевого взноса в производственный кооператив, в доверительное управление без предварительного письменного согласия с Арендодателя;

16.2.4. нарушения Арендатором более двух раз в течение Срока аренды Правила деятельности Комплекса и/или Правил ремонта, отделки и эксплуатации помещений без устранения допущенных нарушений в срок;

16.2.5. Арендатор необоснованно уклоняется от приемки Помещения и не является для приемки Помещения более 15 (Пятнадцати) рабочих дней сверх сроков, указанных в настоящем Договоре;

16.2.6. нарушение Арендатором установленных настоящим Договором сроков начала и/или завершения Работ Арендатора в Помещении более чем на 15 (Пятнадцать) рабочих дней;

16.2.7. несоответствие выполняемых/выполненных Работ Арендатора утвержденной Арендодателем проектной документации и/или требованиям законодательства Российской Федерации;

16.2.8. нарушение Арендатором и/или его подрядчиками правил техники безопасности при проведении Работ Арендатора в Помещении;

16.2.9. если Арендатор не устраняет причиненный им Помещениям и/или Зданию либо иному имуществу Арендодателя ущерб;

16.2.10. в случае нарушения Арендатором условий п. 7.1.7. Договора аренды и его не исправления в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя о его устранении.

16.2.11. невыполнение какого-либо из обязательств или несоблюдение какой-либо обязанности, предусмотренных настоящим Договором, при наличии уведомления Арендодателя, и если такое нарушение не устранено Арендатором в течение 10 (Десяти) дней с даты получения письменного уведомления Арендодателя о его устранении, если иной срок не предписан Арендодателем или не согласован Сторонами дополнительно;

16.2.12. неуплата (невосполнение) Арендатором Обеспечительного взноса или непредставление Банковской гарантии либо новой/дополнительной Банковской гарантии в соответствии с Коммерческими условиями аренды Помещения.

16.2.13. несогласованная письменно с Арендодателем приостановка коммерческой деятельности в Помещении более чем на 7 (Семь) дней и в случае нарушения условий п. 7.1.8., п. 7.1.26. Договора аренды;

16.2.14. финансовое состояние Арендатора отвечает признакам несостоятельности, банкротства;

16.2.15. в отношении Арендатора принимаются меры по предупреждению банкротства, установленные законодательством Российской Федерации;

16.2.16. в арбитражный суд подается заявление о признании Арендатора банкротом;

16.2.17. передача более чем 25 (Двадцать пять) процентов акций/долей участия в уставном капитале Арендатора любому лицу, не являющемуся законным или бенефициарным собственником Арендатора, которому при надлежит не менее 25 (Двадцать пять) процентов акций (долей участия) в уставном капитале Арендатора на дату заключения настоящего Соглашения, и такое событие по обоснованному мнению Арендодателя может привести к неисполнению/ненадлежащему исполнению Арендатором своих обязательств по настоящему Соглашению;

16.2.18. если в структуре и составе органов управления Арендатора произошли изменения, способные, по обоснованному мнению Арендодателя, привести к неисполнению Арендатором своих обязательств;

16.2.19. Возбуждение процедуры ликвидации или реорганизации Арендатора (за исключением добровольной реорганизации с предварительного письменного согласия Арендодателя); прекращение деятельности Арендатора по любой причине;

16.2.20. Возбуждение в отношении Арендатора исполнительного производства, в ходе которого судебное решение остается неисполненным в течение 30 (Тридцати) дней, и существует, по разумному мнению Арендодателя, вероятность обращения взыскания на права Арендатора в отношении Помещения или если такое событие по обоснованному мнению Арендодателя может привести к неисполнению/ненадлежащему исполнению Арендатором своих обязательств по настоящему Договору аренды;

16.2.21. В случае просрочки предоставления Арендатором Ежемесячного и/или Ежеквартального отчета и/или заключения аудитора, необходимых для расчета Процента с оборота более чем на 30 (Тридцать) календарных дней;

16.2.22. В случае, указанном в п. 13.2. настоящего Договора аренды.

16.3. Об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора аренды Арендодатель письменно уведомляет Арендатора путем направления соответствующего уведомления. Договор аренды считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней, если более поздний срок не указан в уведомлении.

16.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендодателем в связи с неисполнением/ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств, в том числе, в случаях, указанных в п. 16.2. настоящего Договора, по основаниям, указанным в п. 16.1.4. (в отношении Арендатора), сумма Обеспечительного взноса не возвращается Арендатору и остается в полном размере у Арендодателя, используется Арендодателем по его выбору в качестве неустойки (штрафа) и (или) для компенсации убытков и (или) расходов Арендодателя, понесенных в связи с нарушением условий настоящего Договора и/или его расторжением, в порядке, указанном в Коммерческих условиях аренды Помещения.

Сверх суммы Обеспечительного взноса Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере трехкратной месячной суммы Минимальной гарантированной арендной платы, Переменной арендной платы и Платы за эксплуатацию Комплекса.

16.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора при отсутствии вины Арендодателя (в том числе в судебном порядке) или в результате действий и/или бездействия Арендатора или, если только настоящий Договор аренды не расторгается в связи с существенным нарушением Арендодателем своих обязательств, сумма Обеспечительного взноса не возвращается Арендатору и остается в полном размере у Арендодателя, и используется Арендодателем по его выбору в качестве неустойки (штрафа) и (или) для компенсации убытков и (или) расходов Арендодателя, понесенных в связи с нарушением условий настоящего Договора и/или его расторжением, в порядке, указанном в Коммерческих условиях аренды Помещения.

Сверх суммы Обеспечительного взноса Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере двукратной месячной суммы Минимальной гарантированной арендной платы, Переменной арендной платы и Платы за эксплуатацию Комплекса.

16.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, а также прекращения Договора по истечении Срока аренды сумма Обеспечительного взноса за исключением произведенных Арендодателем вычетов (удержаний) сумм в оплату подлежащих уплате платежей возвращается Арендатору при условии, что Арендатор выполнил все свои обязательства по настоящему Договору в порядке, указанном в

Коммерческих условиях использования Помещения.

16.7. Прекращение/расторжение Договора не освобождает Стороны от исполнения тех обязательств по Договору, которые остались неисполненными к моменту его прекращения/расторжения.

17. ВОЗВРАТ ПОМЕЩЕНИЯ

17.1. В дату прекращения настоящего Договора аренды Арендатор обязан возвратить Помещение Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа по Акту возврата Помещения (Приложение № 5 к настоящему Договору аренды).

17.2. Под нормальным износом для целей настоящего Договора аренды Стороны понимают следующее: Помещение и его инженерные сети соответствуют состоянию, зафиксированному на момент подписания Акта приема-передачи Помещения в аренду, пригодны к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеют незначительные дефекты (волосяные трещины и сколы краски, штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов, загрязнения и потертости стен, полов, потолка), устранимые с помощью косметического ремонта без замены оборудования, его узлов, деталей, агрегатов. В необходимых случаях Арендодатель привлекает представителя ремонтно-строительной организации для освидетельствования технического состояния Помещения и оборудования.

17.3. Непосредственно перед возвратом Помещения Арендатор за свой счет:

- производит замену утраченного, поврежденного или уничтоженного оборудования или предметов Арендодателя на новые, сходного типа и качества или, по выбору Арендодателя, выплачивает Арендодателю их восстановительную стоимость;
- демонтирует в границах Помещения все указатели и обозначения имени и деятельности Арендатора, а также все принадлежащее Арендатору оборудование, приспособления, предметы и мебель;
- исправляет все повреждения, вызванные демонтажем имущества Арендатора;
- демонтирует все результаты Работ Арендатора и неотделимые улучшения (перестройки и достройки), сделанные в Помещении в течение Срока аренды при отсутствии письменного уведомления Арендодателя о возврате Помещения вместе с произведенными результатами Работ Арендатора и неотделимыми улучшениями.

17.4. В случае неудовлетворительного состояния Помещения Арендатор обязан до даты возврата Помещения Арендодателю произвести за свой счет ремонт или возместить Арендодателю стоимость такого ремонта. Размер возмещения ремонта Помещения устанавливается Арендодателем в одностороннем порядке по смете с учетом сложившихся рыночных цен на строительные работы и материалы на день возврата Помещения.

17.5. Ко дню возврата Помещения Арендатор должен освободить Помещение от персонала, вывезти из Помещения все свои товары, оборудование и иное имущество и оплатить счета и задолженности, если таковые будут.

17.6. В случае, если Арендатор продолжает использовать Помещение по истечении установленного Договором срока аренды или после досрочного прекращения (расторжения) Договора, он обязан выплачивать Арендодателю Арендную плату в размере, предусмотренном п. 10.4. Договора. Такое пользование Помещением не является возобновлением Договора на тех же условиях на неопределенный срок. Однако, несмотря на неправомерность действий Арендатора, пользование Помещением должно осуществляться на применимых к нему условиях Договора и Правил деятельности Комплекса.

17.7. Стороны согласны, что при прекращении действия настоящего Договора аренды

Арендатор обязан освободить Помещение. Арендатор вправе забрать любые торговые принадлежности, мебель или оборудование до дня возвращения Помещений Арендодателю. Арендатор забирает указанное имущество за собственный счет.

17.8. После прекращения Договора аренды Арендодатель вправе занять Помещение, снять все замки и системы безопасности Арендатора и самостоятельно любым подходящим способом, в том числе в судебном порядке, или иначе, не неся никакой судебной, договорной или имущественной ответственности в связи с выдворением, выдворить из Помещения всех лиц и имущество, и вступить во владение и пользование Помещением. При этом Арендодатель вправе переместить имущество, находившееся в Помещении, в другие помещения и удерживать такое имущество в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору аренды, а равно вправе по своему усмотрению осуществить ремонт, перестройку, перепланировку Помещения, изменить их назначение, компенсировать расходы по осуществлению указанных действий из сумм Обеспечительного взноса и взыскать с Арендатора дополнительно превышающие сумму Обеспечительного взноса расходы.

18. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

18.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении любой информации, полученной в рамках Договора и не разглашать каким-либо способом третьим лицам конфиденциальную информацию и содержание Договора аренды.

18.2. Тем не менее, конфиденциальная информация может быть разглашена третьим лицам в следующих случаях:

- в соответствии с действующим законодательством по требованию уполномоченных государственных органов;
- с письменного согласия другой Стороны, при этом получатели информации должны быть обязаны Сторонами в свою очередь соблюдать конфиденциальность;
- следующим лицам, которые должны быть обязаны Сторонами в свою очередь соблюдать конфиденциальность:
 - должностным лицам и служащим Сторон в связи с их деятельностью;
 - независимым консультантам, экспертам и советникам, привлекаемым Сторонами в рамках исполнения Договора аренды;
 - независимым аудиторским организациям по их требованию в ходе проведения аудита бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Сторон.
- когда она оказалась известной третьим лицам до того, как Стороны ее разгласили;
- Арендодателем лицу, приобретающему или намеревающемуся приобрести соответствующие права и/или обязанности, управляющей компании, которое в свою очередь должно быть обязано Арендодателем не разглашать Конфиденциальную Информацию.

18.3. Обязательство по конфиденциальности действует в течение действия настоящего Договора аренды, а также в течение 3 (Трех) лет после его прекращения.

19. СПОРЫ

19.1. В целях соблюдения обязательного досудебного порядка урегулирования спора стороны договорились разрешать все разногласия, связанные с исполнением и / или неисполнением настоящего Договора, путем направления подписанной уполномоченным лицом претензии (графического образа претензии в случае направления электронной почтой или факсом) в адрес стороны, нарушившей обязательства по Договору (по почтовому адресу либо по адресу электронной почты либо по номеру факса, указанным в разделе № 20 настоящего Договора). Спор может быть передан на разрешение арбитражного суда Красноярского края:

- при направлении претензии посредством почтовой связи – по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня направления претензии по почтовому адресу регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;
- при направлении претензии посредством курьерской службы экспресс-доставки – по истечении 7 (семи) календарных дней со дня направления претензии по почтовому адресу;
- при направлении претензии электронной почтой или факсом – по истечении 5 (пяти) календарных дней со дня направления претензии по адресу электронной почты или факсу.

19.2. В случае если не представляется возможным разрешить спор в согласительном порядке, он подлежит разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

20. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

20.1. В случае если какие-либо условия или положения настоящего Договора аренды признаются недействительными, это не лишает юридической силы остальные условия и положения настоящего Договора аренды. При этом Стороны договариваются о новых условиях, отражающих в максимальной степени сущность первоначальных договоренностей Сторон.

20.2. Арендодатель вправе, частично или полностью, в любое время уступить свои права и/или обязанности по настоящему Договору аренды любому лицу без согласия Арендатора.

Во избежание разногласий и в тех случаях, когда согласие Арендатора на передачу прав и/или обязанностей Арендодателя требуется по закону, Арендатор настоящим дает такое согласие.

20.3. Арендатор понимает, что ни Арендодатель, ни Управляющая компания не гарантируют Арендатору какого-либо числа посетителей/покупателей или какую-либо выручку от продаж в связи с заключением настоящего Договора аренды. Арендатор признает, что Арендодатель и Управляющая компания могут только приложить усилия для обеспечения надлежащего функционирования Комплекса; при этом число посетителей и выручка от продаж зависят от коммерческой деятельности Арендатора, а также от экономической и рыночной ситуации, изменения в которой не могут быть отнесены к Арендодателю.

20.4. Никакие действия Арендодателя, связанные с неиспользованием или неосуществлением своих прав, а также признание Арендодателем факта выплат, осуществленных Арендатором, не представляют, сами по себе, отказ Арендодателя от каких-либо законных требований, выдвигаемых Арендодателем к Арендатору. Более того, никакие действия Арендодателя, за исключением его неоспоримого письменного заявления, не должны рассматриваться как отказ от какого бы то ни было права Арендодателя.

20.5. Любое сообщение (уведомление, извещение, требование, запрос), адресованное одной Стороной другой Стороне в связи с исполнением настоящего Договора аренды, совершается в письменной форме со ссылкой на настоящий Договор аренды.

Обмен сообщениями осуществляется Сторонами посредством курьерской, почтовой связи, по факсу, электронной почте и иными способами, позволяющими достоверно установить, что сообщение исходит от Стороны по настоящему Договору.

Сообщение считается переданным надлежащим образом и полученным адресатом (за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором):

- а) в момент вручения адресату, если оно направлено с нарочным;
- б) по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня сдачи его в организацию связи, если оно направлено адресату заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или телеграфом;

в) в дату передачи сообщения при передаче сообщения по факсу/электронной почте или иным способом если это рабочий день или в следующий рабочий день, если дата передачи сообщения приходится не на рабочий день.

Также уведомление будет считаться полученным Стороной, если:

- Сторона отказалась от его получения, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
- несмотря на почтовое извещение, Сторона не явилась за его получением, и это зафиксировано организацией почтовой связи;
- почтовое отправление не вручено в связи с отсутствием Стороны по указанному адресу, и это зафиксировано организацией почтовой связи.

Сообщения, направленные по факсу и электронной почте подлежат последующему направлению в оригинале на бумажном носителе в срок, не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты направления.

Все сообщения, относящиеся к настоящему Договору аренды, направляются по адресам, приведенным ниже:

Для Арендодателя:

ООО «НН-Сервис» «Д.У.»

Красноярский край, г. Норильск, ул. Талнахская, д. 39А, 663305

Вниманию: Оболонской А.И.

Для Арендатора:

Вниманию: _____

20.6. Стороны незамедлительно уведомляют друг друга о любых изменениях в своих адресах.

20.7. Заголовки статей и пунктов настоящего Договора аренды не имеют юридической силы и используются только для удобства. Любое упоминание статей, пунктов и приложений в тексте настоящего Договора относится, соответственно, к статьям, пунктам и приложениям настоящего Договора, если иное не указано в тексте Договора аренды.

20.8. Любые изменения или дополнения могут вноситься в настоящий Договор аренды только в виде дополнительного соглашения, подписанного обеими Сторонами и зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке, за исключением условий п. 11.4. настоящего Договора аренды.

20.9. Настоящий Договор подписан в 3 (Трёх) экземплярах на русском языке, по 1 (Одному) для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр для государственных органов, регистрирующих Договор аренды.

20.10. Настоящий Договор аренды содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Описание строительной готовности Помещения

Приложение № 2 Коммерческие условия аренды Помещения

Приложение № 3 поэтажный план здания с обозначением Помещения

Приложение № 4 Форма Акта приемки-передачи Помещения в аренду

Приложение № 5 Форма Акта возврата Помещения

Приложение № 6 Форма Акта о завершении Работ Арендатора
Приложение № 7 Форма Акта о размере переменной арендной платы и процента с оборота
Приложение №7а Форма Корректировочного акта к Акта о размере переменной арендной
платы и процента с оборота
Приложение № 8 Форма Акта приема – передачи Помещения в использование
Приложение №9 Форма Независимой гарантии

Арендодатель:

ООО «НН-Сервис» «Д.У.»

Местонахождение: Российская Федерация,

Красноярский край, г. Норильск

Почтовый адрес: 663305, Красноярский край,

г. Норильск, ул. Талнахская 39А

Адрес для оформления счетов-фактур (в соответствии с ЕГРЮЛ): 663305, Красноярский
край, город Норильск, улица Талнахская, дом 39, корпус А

Грузополучатель и его адрес для оформления счетов-фактур: ООО «НН-Сервис» «Д.У.»
663319,

Красноярский край, г. Норильск, пл. Metallургов, 10

тел. (3919) 25-44-61, факс: (3919) 25-27-66

e-mail: nns@nornik-service.ru

ИНН / КПП 2457058758/245701001

р/с 407 028 107 755 202 119 71

Банк: Сибирский филиал ПАО РОСБАНК г. Красноярск

БИК 040407388

к/с 301 01 810 0 0000 0000388

От Арендодателя:

_____ / Оболонская А.И./

м.п.

Арендатор:

Арендатор:

Адрес:

Телефон:

Факс:

ИНН:

КПП:

Р/с №

БИК:

К/С:

Фактический адрес:

От Арендатора

_____ / _____ __. / __. /

М.П.

Приложение № 2
к Договору аренды
№ _____
от «__» _____ 201_ года

Коммерческие условия аренды Помещения

1. Арендодатель:	ООО «НН-Сервис» «Д.У.»						
2. Арендатор:	_____						
3. Помещение	Комната № ____ Помещения № _____, Технической площадью _____ (_____ целых, __/10) кв. м, находящееся на _____ этаже Комплекса, обозначенное на плане, в соответствии с Приложением № 1.						
4. Разрешенное использование	<p>4.1. Помещение передается строго для использования в целях размещения торговой точки с целью осуществления деятельности под товарным знаком «_____» и осуществления деятельности по реализации товаров (оказанию услуг), указанных в нижеприведенной таблице. В случае если Арендатор будет продавать в Помещении товары определенных торговых марок, Арендатор обязан указать в приведенной ниже таблице полный список торговых марок товаров, продажу которых он планирует осуществлять.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Профиль деятельности</th><th>Наименование торговой марки</th><th>Ассортиментный перечень услуг</th></tr></thead><tbody><tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr></tbody></table> <p>4.2. Изменения в разрешенном использовании Помещения (включая профиль деятельности, ассортиментный перечень товаров и торговых марок) могут производиться только при наличии предварительного письменного согласия Арендодателя.</p> <p>4.3. Режим деятельности Арендатора в Помещении устанавливается с 10 часов и по 12 часов ежедневно в течение всего Срока аренды. Деятельность Арендатора в Помещении должна осуществляться в течение всего данного периода времени без каких-либо перерывов, за исключением перерывов, согласованных с Арендодателем.</p>	Профиль деятельности	Наименование торговой марки	Ассортиментный перечень услуг			
Профиль деятельности	Наименование торговой марки	Ассортиментный перечень услуг					
5. Арендная плата	<p>5.1. Арендная плата состоит из следующих составляющих:</p> <ol style="list-style-type: none">1) <i>Минимальной гарантированной арендной платы;</i>2) <i>Процента с оборота;</i>3) <i>Переменной арендной платы;</i>4) <i>Платы за эксплуатацию Комплекса.</i> <p>5.2. Описание составляющих Арендной платы. указано в пунктах 6-9 настоящего Приложения № 2.</p> <p>5.3. При расчете штрафных санкций по настоящему Договору (неустоек, штрафов, пеней) в размере Арендной платы не учитывается Процент с оборота.</p>						

<p>6. Минимальная гарантированная арендная плата</p>	<p>6.1. Минимальная гарантированная арендная плата рассчитывается и начисляется ежемесячно по ставке _____ (_____) рубля _____ копеек за каждый квадратный метр Согласованной площади Помещения в месяц, кроме того НДС по ставке 18%, и уплачивается Арендатором <i>ежемесячно, до 5 (Пятого) числа оплачиваемого календарного месяца.</i></p> <p>6.2. Минимальная гарантированная арендная плата подлежит индексации и корректировке в соответствии с условиями п. 11 настоящих Коммерческих условий аренды Помещения.</p> <p>6.3. Начисление Минимальной гарантированной арендной платы за неполный месяц производится пропорционально количеству дней в таком неполном месяце.</p> <p>6.4. В случае неполучения Арендатором от Арендодателя счета на оплату Минимальной гарантированной арендной платы Арендатор обязан самостоятельно рассчитать и уплатить Минимальную гарантированную арендную плату в размере и в срок, установленные в настоящих Коммерческих условиях аренды Помещения.</p>
<p>7. Процент с оборота</p>	<p>7.1. «Оборот» означает совокупность выручки Арендатора от коммерческой деятельности в Помещении, иных доходов Арендатора в Помещении, а также прочих доходов Арендатора, связанных с использованием Помещения, за вычетом средств, возвращённых потребителям за возврат товаров и услуг, приобретённых в Помещении. Все указанные доходы Арендатора принимаются до вычета НДС.</p> <p>7.2. Процент с оборота составляет _____ (_____) процентов от Оборота Арендатора за вычетом суммы Минимальной гарантированной арендной платы за Помещение в соответствующий период.</p> <p>7.3. Процент с оборота рассчитывается и начисляется ежемесячно в течение всего Срока аренды Помещения, по формуле: Процент с оборота = (_____ х Оборот) – (Минимальная гарантированная арендная плата х Согласованная площадь Помещения).</p> <p>7.4. Процент с оборота подлежит оплате на основании счета, выставленного Арендодателем по итогам каждого календарного месяца, если его величина имеет положительное значение. В случае если его величина имеет отрицательное значение, то никаких зачетов других сумм, подлежащих выплате Арендатором Арендодателю, не производится.</p> <p>7.5. Ежемесячно до 15.00 местного времени 1 (первого) календарного дня месяца, следующего за отчетным календарным месяцем, Арендатор направляет Арендодателю письменную справку об Обороте за отчетный календарный месяц за подписью главного бухгалтера и руководителя Арендатора (далее – «Ежемесячный отчет»). В Ежемесячном отчете должен указываться Оборот за отчетный календарный месяц в разбивке по видам полученных Арендатором доходов.</p> <p>7.6. Ежегодно до 5 (Пятого) февраля года, следующего за отчетным календарным годом, Арендатор направляет Арендодателю письменную справку об Обороте за отчетный</p>

	<p>календарный год за подписью главного бухгалтера и руководителя Арендатора (далее – «Ежегодный отчет»). В Ежегодном отчете должен указываться Оборот за отчетный календарный год в разбивке по месяцам и видам полученных Арендатором доходов. Одновременно Арендатор предоставляет Арендодателю заключение согласованного с Арендодателем аудитора, привлеченного Арендатором за его счет, о достоверности данных, приведенных в Ежегодном отчете.</p> <p>7.7. В случае если величина Оборота за отчетный календарный год, указанная в Ежегодном отчете, будет больше суммы Оборотов, указанных в Ежемесячных отчетах за данный год, должен быть произведен перерасчет суммы Процента с Оборота в целом за отчетный год. При этом, Арендатор обязан выплатить Арендодателю дополнительную сумму Процента с оборота по результатам данного перерасчета.</p> <p>7.8. В случае, если величина Оборота за отчетный календарный год, указанная в Ежегодном отчете, будет меньше суммы Оборотов, указанных в Ежемесячных отчетах за данный год, перерасчет суммы Процента с Оборота не производится.</p> <p>7.9. В случае если Арендатор своевременно не предоставляет Арендодателю любой из Ежемесячных отчетов и/или Ежегодный отчет, и/или заключение аудитора об их достоверности, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню из расчета 10 (Десять) рублей за один квадратный метр Согласованной площади Помещения за каждый день просрочки.</p> <p>7.10. В случае неполучения Арендатором от Арендодателя счета на оплату Процента с оборота Арендатор обязан самостоятельно рассчитать и уплатить Процент с оборота в порядке, установленном в настоящих Коммерческих условиях использования и аренды Помещения, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым календарным кварталом.</p> <p>7.11. В случае сомнений в правильности данных, приведенных в Ежемесячном или Ежегодном отчетах, Арендодатель вправе назначить независимую аудиторскую компанию как третью сторону, для проверки вышеупомянутых отчетов за период, начиная с Даты официального открытия. Стороны согласны, что такая аудиторская компания вправе проверять и анализировать любые документы, подготовленные Арендатором и являющиеся основой для его Ежемесячного или Ежегодного отчетов. В случае если назначенная аудиторская компания придет к выводу, что данные об Обороте Арендатора за любые месяцы и/или год занижены в одном или нескольких Ежемесячных или Ежегодном отчетах, должен быть произведен перерасчет суммы Процента с Оборота в целом за отчетный год. Арендатор обязан выплатить Арендодателю дополнительную сумму Процента с оборота по результатам данного перерасчета, включая пеню в размере 0,1% (Одной десятой процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежей соответствующих частей Процента с оборота, в соответствии со счетом, выставленным Арендодателем. Более того, в таком случае Арендатор обязан возместить все расходы, затраты и взносы, возникшие в связи с работой данной аудиторской компании. Как Арендодатель, так и назначенная им аудиторская компания всю полученную ими финансовую информацию, относящуюся к вышеупомянутому аудиту, считают конфиденциальной.</p>
<p>8. Переменная арендная плата</p>	<p>8.1. Переменная арендная плата определена как сумма расходов Арендодателя на коммунальные услуги в Помещении и включает</p>

	<p>в себя затраты по оплате потребленных в Помещении коммунальных услуг по:</p> <ul style="list-style-type: none"> - электроэнергии (включая электроэнергию на сухое кондиционирование воздуха); - водоснабжению и водоотведению; - теплоснабжению. <p>8.2. При определении размера Переменной арендной платы расчет осуществляется на основании приборов учета, устанавливаемых Арендатором самостоятельно за собственный счет, для измерения объемов соответствующих носителей (электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения), потребленных в Помещениях.</p> <p>8.3. Установленные Сторонами объемы потребленных при аренде Помещения коммунальных и прочих услуг фиксируются в соответствующем акте, подписываемом ежемесячно уполномоченными представителями Сторон.</p> <p>8.4. В случае отсутствия приборов учета Переменная часть арендной платы определяется исходя из общего объема потребления коммунальных услуг в Комплексе пропорционально Согласованной площади и указывается Арендодателем в расчете, направляемом Арендатору одновременно со счетом.</p> <p>8.5. Переменная арендная плата рассчитывается ежемесячно в соответствии с тарифами снабжающих организаций.</p> <p>8.6. Переменная арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно по окончании оплачиваемого месяца в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего счета от Арендодателя.</p> <p>8.7. Расчет Переменной арендной платы за неполный месяц производится пропорционально количеству дней в таком неполном месяце.</p>
<p>9. Плата за эксплуатацию Комплекса</p>	<p>9.1. Плата за эксплуатацию Комплекса определена пропорционально сумме расходов Арендодателя на содержание и эксплуатацию Площадей общего пользования Комплекса и включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расходы Арендодателя на энергоснабжение, теплоснабжение (отопление), водоснабжение (горячее, холодное), канализацию, кондиционирование, уборку и ремонт Площадей общего пользования Комплекса; - расходы Арендодателя на оплату третьим лицам материалов, оборудования, работ, услуг (включая услуги управляющей компании в случае ее привлечения), прямо или косвенно используемых при эксплуатации Комплекса; - расходы на заработную плату персонала Арендодателя, прямо или косвенно занятого при эксплуатации Комплекса, включая связанные с ее выплатой налоги и взносы; - расходы на рекламу и продвижение Комплекса; - прочие расходы Арендодателя, понесенные им в связи с эксплуатацией Комплекса.

9.2. Плата за эксплуатацию Комплекса рассчитывается и начисляется ежемесячно по ставке _____ (_____) **рублей _____ копейка** за каждый квадратный метр Согласованной Площади Помещения в месяц, кроме того НДС по ставке 18%, и уплачивается Арендатором *ежемесячно, до 5 (Пятого) числа оплачиваемого календарного месяца.*

9.3. Плата за эксплуатацию Комплекса подлежит индексации и корректировке в соответствии с условиями п. 11 настоящих Коммерческих условий аренды Помещения.

9.4. Стороны согласны, что если эксплуатация Комплекса будет приостановлена полностью и в части по причине, выходящей за рамки деятельности Арендодателя, Арендодатель не несет за это ответственности, и, соответственно, Арендатор не вправе выдвигать на этом основании какие-либо требования в отношении Арендодателя.

9.5. Начисление Платы за эксплуатацию Комплекса за неполный календарный месяц производится пропорционально количеству дней в таком неполном месяце.

9.6. В случае неполучения Арендатором от Арендодателя счета на оплату Платы за эксплуатацию Комплекса Арендатор обязан самостоятельно рассчитать и уплатить Плату за эксплуатацию Комплекса в размере и в срок, установленные в настоящих Коммерческих условиях аренды Помещения.

9.7. Стороны договорились, что в Плату за эксплуатацию Комплекса среди прочего включаются расходы Арендодателя на оборудование, материалы и осуществление необходимых действий в целях:

- обеспечения бесперебойной и надлежащей работы Комплекса и использования Арендатором Помещений.

- содержания, текущего ремонта Площадей общего пользования и Прилегающей территории.

- обеспечения функционирования, поддержания в исправном состоянии и технического обслуживания следующих централизованных инженерных систем и оборудования Комплекса и Прилегающей территории:

- Системы освещения;
- Системы водоснабжения, водоочистки и водоподготовки;
- Системы отопления;
- Системы вентиляции;
- Системы кондиционирования воздуха;
- Лифтов, лестниц и эскалаторов;
- Системы пожарной сигнализации, оповещения и пожаротушения;
- Системы сигнализации и безопасности;
- Системы громкой связи и музыкального радиовещания;
- Телекоммуникационных систем, систем связи и преобразования данных;
- Вывесок, указателей и крышных установок;
- Устройств автоматического открывания дверей;
- Объектов благоустройства и украшения Комплекса и

	<p>Прилегающей территории (таких как фонтаны, площадки для отдыха, озеленение, флагштоки и т.п.);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Пешеходных дорожек, подъездных путей и парковочных мест; • Прочих централизованных систем оборудования Комплекса и Прилегающей территории. <p>- требуемого участия в техническом обслуживании электрических, тепловых, газовых, водопроводных, канализационных и иных внешних инженерных сетей и оборудования, необходимых для функционирования Комплекса.</p> <p>- спасения в чрезвычайных ситуациях.</p> <p>- организации службы наблюдения (диспетчеризации).</p> <p>- декорации Комплекса, Площадей общего пользования и Прилегающей территории.</p> <p>- организации движения автотранспорта и парковки автомобилей на Прилегающей территории.</p> <p>- уборки и поддержания надлежащего санитарного состояния Площадей общего пользования, Прилегающей территории и находящихся на них систем и оборудования.</p> <p>- мойки фасадов Комплекса, окон внутри и снаружи Комплекса.</p> <p>- вывоза мусора.</p> <p>- прочистки канализационных систем.</p> <p>- обеспечения безопасности на Площадах общего пользования и Прилегающей территории.</p> <p>- рекламы и продвижения Комплекса в целях привлечения покупателей.</p> <p>- обеспечения страхования имущества и гражданской ответственности Арендодателя.</p> <p>- получения необходимых Арендодателю лицензий и разрешений.</p> <p>- получения Арендодателем услуг консультантов для рационального использования энергетических ресурсов, распределения различных издержек и расходов (включая их оценку, определение и индексацию) среди арендаторов Комплекса.</p>
<p>10.Обеспечительный взнос</p>	<p>10.1. Обеспечительный взнос - денежная сумма, перечисляемая Арендатором на счет Арендодателя в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору аренды.</p> <p>10.2. Обеспечительный взнос уплачивается Арендатором в течение 5 (Пяти) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора в размере суммы Минимальной гарантированной арендной платы (включая НДС) и Платы за эксплуатацию Комплекса за 1 (один) месяц (включая НДС), а именно _____ (_____) рублей _____ копеек.</p> <p>10.3. Стороны признают, что Обеспечительный взнос не является задатком или авансом.</p> <p>10.4. Обеспечительный взнос находится у Арендодателя в течение всего Срока аренды Помещения.</p> <p>10.5. В случае удержания из суммы Обеспечительного вноса каких-либо сумм по основаниям, предусмотренным настоящим Договором аренды, Арендатор на основании счета Арендодателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его</p>

получения перечисляет Арендодателю дополнительную денежную сумму с тем, чтобы в течение всего Срока аренды Помещения размер Обеспечительного взноса составлял сумму, рассчитанную в соответствии с п. 10.2. настоящих Коммерческих условий аренды Помещения.

10.6. Неуплата Обеспечительного взноса или его части, независимо от количества дней просрочки, является существенным нарушением Арендатором настоящего Договора.

10.7. В течение Срока аренды Арендодатель вправе, по своему усмотрению и без получения от Арендатора дополнительного согласия, поручения или инструкции, использовать сумму Обеспечительного взноса или его части в расчетах с Арендатором по Соглашению, в том числе удерживать из Обеспечительного взноса любую просроченную сумму Арендной платы, суммы неустойки (штрафа, пени) или иной суммы, не выплаченной Арендатором в срок по Договору, или любой иной суммы, причитающейся Арендодателю вследствие нарушения Арендатором любого из условий Договора, включая, без ограничения, сумму убытка, понесенного в связи с неисполнением/ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств.

После каждого расчета или удержания, произведенного Арендодателем из суммы Обеспечительного взноса, Арендатор обязан по требованию Арендодателя восполнить Обеспечительный взнос, как это предусмотрено п. 10.5. выше. В случае если Арендатор не выполнит требование Арендодателя по восполнению Обеспечительного взноса, как это предусмотрено настоящим пунктом выше, то любые суммы, уплаченные Арендатором по Договору после произведенного удержания из Обеспечительного взноса и до момента его восстановления до размера, указанного в п.10.2. настоящих Коммерческих условий, могут быть использованы Арендодателем в целях восполнения Обеспечительного взноса.

10.8. Арендодатель письменно уведомит Арендатора о любом вычете из Обеспечительного взноса. Такое уведомление и счет на соответствующее пополнение суммы Обеспечительного взноса будут направлены Арендодателем Арендатору в течение 10 (Десяти) дней с даты вычета указанной суммы. В каждом таком случае Арендатор обязуется дополнить сумму Обеспечительного взноса в течение 10 (Десяти) дней с даты получения соответствующего счета от Арендодателя.

10.9. При условии соблюдения Арендатором всех условий Договора аренды, по истечении Срока аренды (или в случае досрочного расторжения (прекращения) настоящего Договора), Обеспечительный взнос возвращается Арендатору в сумме, внесенной Арендатором, или, в случае удержаний, произведенных Арендодателем и не восполненных Арендатором согласно настоящим Коммерческим условиям аренды Помещения, в сумме, оставшейся не использованной в течение Срока аренды, за вычетом, по усмотрению Арендодателя и без обязанности Арендодателя производить такие вычеты, всех или некоторых из далее перечисленных сумм: сумм задолженностей Арендатора по

платежам, подлежащим уплате по настоящему Договору до даты его расторжения (прекращения); сумм компенсаций, причитающихся Арендодателю по Договору, включая компенсации, обусловленные причинением ущерба Помещению или иному имуществу Арендодателя, или компенсации расходов Арендодателя, связанных с восстановлением состояния Помещения; сумм задолженностей по иным денежным обязательствам Арендатора по Договору, срок исполнения которых наступил или наступит на дату расторжения (прекращения) Договора.

10.10. В случае если Договор расторгается досрочно по основаниям, указанным в пп.16.4., 16.5. Договора аренды, сумма Обеспечительного взноса Арендатору не возвращается, остается в полном распоряжении Арендодателя и в полной сумме переходит в собственность Арендодателя и используется в качестве неустойки (штрафа) и (или) для компенсации убытков и (или) расходов Арендодателя, понесенных в связи с нарушением условий Соглашения и/или его расторжением.

При этом, помимо и сверх суммы Обеспечительного взноса, уплаченного Арендатором, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора любую Арендную плату, или иную сумму, не выплаченные Арендатором по настоящему Договору или любую иную сумму, причитающуюся Арендодателю вследствие нарушения Арендатором любого из условий Договора и вследствие досрочного расторжения (прекращения) Договора, включая, без ограничения, сумму убытков, понесенных Арендодателем в связи с досрочным расторжением (прекращением) Договора.

Для расчета сумм, причитающихся Арендодателю к моменту досрочного расторжения (прекращения) Договора и подлежащих уплате Арендатором, Арендодатель вправе, но не обязан, уменьшить такую причитающуюся Арендодателю сумму на сумму Обеспечительного взноса или, по единоличному усмотрению Арендодателя, на ее любую часть, о чем Арендатор получит соответствующее уведомление Арендодателя.

10.11. Сумма Обеспечительного взноса подлежит корректировке (перерасчету) в порядке, определенном в п. 11 настоящих Коммерческих условий аренды Помещения.

При ежегодной индексации Минимальной гарантированной арендной платы и Платы за эксплуатацию Комплекса (или при применении новых ставок Минимальной гарантированной арендной платы) сумма Обеспечительного взноса подлежит перерасчету на основании проиндексированных (или новых) ставок Минимальной гарантированной арендной платы и Платы за эксплуатацию Комплекса и должна быть доплачена Арендатором. Арендодатель производит расчет дополнительной суммы Обеспечительного взноса и выставляет Арендатору соответствующий счет, который должен быть оплачен Арендатором в течение 5 (Пяти) дней с даты его получения.

10.12. Стороны согласны, что Арендодатель не начисляет и не уплачивает ни при каких обстоятельствах, в том числе в случаях расторжения, недействительности Договора, на сумму Обеспечительного взноса проценты за пользование чужими денежными средствами в течение всего срока нахождения

Обеспечительного взноса у Арендодателя.

10.13. Вместо уплаты Обеспечительного взноса Арендатор с согласия Арендодателя вправе предоставить Независимую гарантию банка, одобренного Арендодателем, составленную по форме, указанной в Приложении № 9 к Договору, на сумму, равную сумме Обеспечительного взноса. Срок Независимой гарантии должен соответствовать сроку действия Договора аренды плюс 30 (тридцать) рабочих дней.

Проект Независимой гарантии должен быть предварительно согласован с Арендодателем.

Полномочия лиц, подписавших Независимую гарантию, должны быть подтверждены доверенностью.

В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по оплате любой суммы /погашению задолженности перед Арендодателем по Договору аренды, последний вправе обратиться в банк, выдавший Банковскую гарантию, с требованием выплатить денежную сумму, подлежащую уплате Арендатором.

В случае использования Арендодателем Независимой гарантии, Арендатор обязуется предоставить Дополнительную независимую гарантию на сумму требования, предъявленного Арендодателем по Независимой гарантии.

Не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) дней до истечения срока такой Независимой гарантии, Арендатор обязан предоставить Арендодателю новую/продлить действующую Независимую гарантию либо уплатить Арендодателю сумму Обеспечительного взноса.

В случае принятия решения Арендатором о предоставлении Обеспечительного взноса вместо Независимой гарантии, Арендатор обязуется уведомить Арендодателя об этом не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) дней до истечения срока действия Независимой гарантии. Обеспечительный взнос должен поступить на банковский счет Арендодателя в полной сумме не позднее, чем за 20 (Двадцать) дней до истечения срока Независимой гарантии, принятой Арендодателем.

В случае, если Независимая гарантия становится недействительной, в том числе, вследствие банкротства выпустившего ее банка, Арендатор по выбору Арендодателя либо предоставляет Арендодателю новую Независимую гарантию, выданную банком, согласованным Арендодателем, либо уплачивает сумму Обеспечительного взноса.

Сумма Независимой гарантии подлежит индексации в порядке согласно п. 11 настоящих Коммерческих условий. В связи с чем Арендатор обязан предоставить новую Независимую гарантию, либо увеличить сумму действующей Независимой гарантии на сумму с учетом индексации в срок не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) дней до истечения срока действующей Независимой

	<p>гарантии.</p> <p>10.14. При возврате Обеспечительного вноса Арендодатель выплачивает соответствующую сумму Арендатору либо возвращает Независимую Гарантию в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения Помещения от Арендатора по подписанному Сторонами Акту возврата Помещения.</p>
<p>11. Индексация Минимальной гарантированной арендной платы, Платы за эксплуатацию Комплекса, корректировка Обеспечительного вноса</p>	<p>11.1. Стороны согласны, что Минимальная гарантированная арендная плата и Плата за эксплуатацию Комплекса подлежат ежегодной индексации в течение всего Срока аренды (далее – «Индексация»).</p> <p>11.2. Размер Минимальной гарантированной арендной Платы подлежит ежегодной индексации в течение всего Срока аренды на _____ (_____) %.</p> <p>11.3. Размер Платы за эксплуатацию Комплекса подлежит ежегодной индексации в течение всего Срока аренды на _____ (_____) %.</p> <p>11.4. Размер Обеспечительного вноса/сумма Банковской гарантии подлежит ежегодной корректировке (перерасчету) с учетом индексации размера Минимальной гарантированной арендной платы и Платы за эксплуатацию Комплекса.</p> <p>11.5. Индексация осуществляется с 01 января каждого календарного года в течение Срока аренды без какого-либо дополнительного запроса от Арендодателя и без изменения настоящих Коммерческих условий аренды Помещения.</p> <p>11.6. Результат первой (и каждой последующей) Индексации Минимальной гарантированной арендной платы и Платы за эксплуатацию Комплекса является величиной, соответственно, Минимальной гарантированной арендной платы, Платы за эксплуатацию Комплекса на второй (и каждый последующий) календарный год Срока аренды.</p> <p>11.7. В течение всего Срока аренды при каждом увеличении Минимальной гарантированной арендной платы и Платы за эксплуатацию Комплекса, Арендатор обязан восполнять сумму Обеспечительного вноса или размера Банковской гарантии до установленного размера в соответствии с таким увеличением.</p>
<p>12. Налог на добавленную стоимость</p>	<p>12.1. В каждом случае, когда Арендатор согласно настоящим Коммерческим условиям аренды Помещения и Договору аренды обязан выплатить какую-либо денежную сумму, такая сумма считается указанной без налога на добавленную стоимость, установленного в Российской Федерации.</p> <p>12.2. На все суммы, подлежащие уплате по настоящим Коммерческим условиям аренды Помещения и Договору аренды, Арендатор уплачивает Арендодателю налог на добавленную стоимость по ставке, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации за исключением сумм неустоек/штрафов/пеней, взимаемых в качестве меры</p>

	ответственности за ненадлежащее исполнение/неисполнение обязательств по настоящему Соглашению, и суммы Обеспечительного взноса.
13. Валюта расчётов и платежей	13.1. Все суммы, причитающиеся от Арендатора Арендодателю в соответствии с настоящими Коммерческими условиями аренды Помещения и Договором аренды, рассчитываются и начисляются в рублях.
14. Плата за использование Помещения для производства работ	<p>14.1. Период производства Работ Арендатора: с _____ не более 60 (шестидесяти) календарных дней.</p> <p>14.2. За период производства Работ Арендатора, определяемый как период с момента подписания Акта приема-передачи помещения в использование до Даты подписания Сторонами Акта о завершении Работ Арендатора, Арендатор уплачивает Арендодателю Плату за использование Помещения для производства Работ Арендатора.</p> <p>14.3. Плата за использование Помещения для производства Работ Арендатора включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Переменную арендную плату; - Плату за эксплуатацию Комплекса, определяемую в соответствии с п. 9 Приложения 2 Настоящего договора. <p>14.4. Начисление Платы за использование Помещения для производства Работ Арендатора за неполный месяц производится пропорционально количеству дней в таком неполном месяце.</p>
15. Прочие условия	<p>15.1. Стороны соглашаются, что любые платежи, осуществляемые Арендатором в соответствии с настоящими Коммерческими условиями аренды Помещения и Договором аренды, совершаются по счету, выставленному Арендодателем, если иное не предусмотрено настоящими Коммерческими условиями аренды Помещения и Договором.</p> <p>15.2. Арендатор обязан оплатить причитающиеся по Договору аренды платежи в сроки, установленные настоящим Приложением № 2 или Договором аренды, а в случае, если такие сроки не указаны - в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета.</p> <p>15.3. Если Арендатор не оплачивает причитающиеся по Договору аренды платежи Арендодателю в установленные сроки, Арендодатель вправе в одностороннем порядке:</p> <p>15.3.1. без дополнительного уведомления Арендатора отключить инженерные коммуникации и линии связи в Помещениях и приостановить предоставление услуг по эксплуатации в Помещении до тех пор, пока выставленный Арендодателем счет не будет оплачен Арендатором, при этом, Арендатор не вправе требовать какую-либо компенсацию за связанные с этим убытки или неудобства;</p> <p>15.4. Арендатор осуществляет все платежи по настоящим Коммерческим условиям аренды Помещения и Договору аренды без каких-либо скидок, взаимозачетов или без учета встречных требований к Арендодателю, если Арендодатель не согласует в письменном виде такой взаимозачет.</p> <p>15.5. Все платежи по настоящим Коммерческим условиям аренды Помещения и Договору аренды считаются осуществленными в</p>

	<p>момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.</p> <p>15.6. В течение Срока аренды Помещения Арендодатель ежемесячно, не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем, выставляет на общую стоимость аренды Помещения, рассчитанную за отчетный месяц, счет-фактуру и направляет его в адрес Арендатора. Счет-фактура оформляется в порядке, установленном в статье 169 Налогового кодекса Российской Федерации.</p>
--	--

Арендодатель:

ООО «НН-Сервис» «Д.У.»

_____/А.И Оболонская/
м.п.

Арендатор:

_____/_____/_____
м.п.

Приложение № 4

к Договору аренды

№ _____
от «__» _____ 201_ года

ФОРМА

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
Помещения № ____ в аренду**

г. Норильск
_____ 201_ г.

«__»

В соответствии с Договором аренды № _____ от «__» _____ 201 г. (далее «**Договор**») ООО «НН-Сервис», действующее в интересах ПАО «ГМК «Норильский никель» как «Доверительный управляющий» («Д.У.») спортивно-развлекательным комплексом «Арена-Норильск» (**Арендодатель**) в лице _____, действующего на основании _____, и _____ (**Арендатор**), в лице _____, действующего на основании _____, вместе именуемые «**Стороны**», в отношении Помещения № _____, расположенного в Комплексе по адресу: _____, г. Норильск, свидетельство о регистрации права собственности № _____, выданное (кем) _____, (дата) _____, регистрационный номер _____. (далее – **Помещение**), составили настоящий Акт приема-передачи Помещения в аренду о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду Помещение № _____, технической площадью _____ кв.м., согласованной площадью _____ кв.м в соответствии с условиями Договора.

2. Арендатор не имеет никаких требований или претензий относительно состояния Помещения № _____, переданного в аренду.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

ООО «НН-Сервис» «Д.У.»

_____/А.И Оболонская/
м.п.

_____/_____/_____
м.п.

Приложение № 5

к Договору аренды

№ _____
от «__» _____ 201_ года

ФОРМА

АКТ ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

г. Норильск
201_ г.

«__» _____

ООО «НН-Сервис», действующее в интересах ПАО «ГМК «Норильский никель» как «Доверительный управляющий» («Д.У.») спортивно-развлекательным комплексом «Арена-Норильск», (далее «**Арендодатель**»), в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ (далее – «**Арендатор**»), в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт Возврата Помещения, о нижеследующем.

1. Арендодатель настоящим принимает, а Арендатор возвращает из аренды по Договору аренды от _____ 201_ г. № _____, _____ Помещение общей площадью _____ кв.м, расположенное на _____ этаже Спортивно-Развлекательного Комплекса «Арена» по адресу: город Норильск, район Центральный, пл. Metallургов, 10.
2. Помещение передается Арендодателю в состоянии *[описание состояния Помещения]*.
3. Арендодатель не имеет претензий к Арендатору в отношении состояния Помещения.
4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Арендодатель:

Арендатор:

ООО «НН-Сервис» «Д.У.»

_____/А.И Оболюнская/
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

Приложение № 6

к Договору аренды

№ _____
от «__» _____ 201__ года

ФОРМА

АКТ О ЗАВЕРШЕНИИ РАБОТ АРЕНДАТОРА

г. Норильск

_____ 201__ г.

Настоящий Акт составлен «__» _____ 201__ г. в соответствии с Договором аренды, заключенным «__» _____ 201__ г. между **ООО «НН-Сервис»**, действующим в интересах ПАО «ГМК «Норильский никель» как «Доверительный управляющий» («Д.У.») спортивно-развлекательным комплексом «Арена-Норильск» (**Арендодатель**), и _____ (**Арендатор**), вместе именуемые «**Стороны**», в отношении Помещения №_____, расположенного на ___ этаже спортивно-развлекательного комплекса «Арена» по адресу: г. Норильск, район Центральный, пл. Metallургов, 10 (далее – **Помещение**) о нижеследующем.

Настоящим Стороны подтверждают, что:

1. Арендатор выполнил Работы Арендатора в Помещении №____ в соответствии с Договором аренды.

Работы Арендатора признаются выполненными надлежащим образом.

Помещение готово к осуществлению в нем Арендатором коммерческой деятельности.

[Вариант пункта 1: Арендатор не выполнил Строительно-монтажные работы должным образом [своевременно]. Перечень недостатков и неисправностей, а также сроки их устранения прилагается к настоящему Акту в Списке примечаний к Строительно-монтажным работам Арендатора. Помещение не готово к осуществлению в нем коммерческой деятельности Арендатором.]

2. Подписание настоящего Акта Арендодателем не является подтверждением со стороны Арендодателя соответствия Работ Арендатора условиям действующего законодательства, не является приемкой результата работ. Арендодатель не несет ответственности за техническое согласование Работ Арендатора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

ООО «НН-Сервис» «Д.У.»

_____ /А.И Оболонская/

_____/_____/

М.П.

М.П.

Приложение № 8

к Договору аренды

№ _____
от «__» _____ 201__ года

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

г. Норильск

_____ 20__ г.

Настоящий Акт составлен в соответствии с договором аренды Помещения, заключенным «__» _____ 201__ г. (далее – «**Договор**»), между **ООО «НН-Сервис**», действующим в интересах ПАО «ГМК «Норильский никель» как «Доверительный управляющий» («Д.У.») спортивно-развлекательным комплексом «Арена-Норильск», (**Арендодатель**) в лице Генерального директора ООО «НН-Сервис» Оболонской Анны Игоревны, действующей на основании Устава и Договора доверительного управления имуществом от 05.08.2014 № 88-2126/14 и _____ в лице _____ (**Арендатор**), вместе именуемым «Стороны», в отношении Помещения № _____, расположенного на ___-м этаже спортивно-развлекательного комплекса «Арена-Норильск» по адресу: г. Норильск, район Центральный, пл. Металлургов, 10 (далее – **Помещение**), о нижеследующем.

1. На основании Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Помещение № _____ Согласованной площадью _____ кв.м в использование для производства Работ.

2. С даты подписания настоящего Акта Сторонами Арендатор получает право доступа в Помещение, а также право его использования, в том числе для производства Работ Арендатора, и несет ответственность за его сохранность и за сохранность всех инженерных систем, расположенных в Помещении, в том числе принадлежащих Арендодателю.

3. Помещение передается в состоянии:

4. Помещение соответствует условиям Договора и пригодно для использования.

5. На момент подписания настоящего Акта Арендатор не имеет каких-либо претензий или замечаний относительно состояния переданного ему Помещения.

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

ООО «НН-Сервис» «Д.У.»

_____ /А.И Оболонская/

_____/ _____ /

М.П.

М.П.

Приложение № 9

к Договору аренды № _____
от « ____ » _____ 20__ года

ФОРМА НЕЗАВИСИМОЙ ГАРАНТИИ

Для: ООО «НН-Сервис», действующего в интересах ПАО «ГМК «Норильский никель» как «Доверительный управляющий» («Д.У.») спортивно-развлекательным комплексом «Арена-Норильск».

Адрес для корреспонденции: _____.

_____ (наименование организации, выдавшей гарантию) (адрес местонахождения в соответствии с Уставом: _____, адрес для корреспонденции: _____, ОГРН: _____, ИНН _____, банковские реквизиты: расчетный счет № _____, в _____, корреспондентский счет № _____, БИК _____), в дальнейшем именуемое «ГАРАНТ», в лице _____ (должность уполномоченного лица ГАРАНТА, Ф.И.О.), действующего на основании _____ (Устава, доверенности № _____ от « ____ » _____ г.) уведомлен, что _____ (полное наименование ПРИНЦИПАЛА, соответствующее Уставу и регистрационным документам, его адрес, ОГРН), в дальнейшем именуемый «ПРИНЦИПАЛ», заключил Договор _____ (полное наименование договора, обязательства из которого обеспечиваются настоящей гарантией) № _____ от « ____ » _____ г. (именуемый в дальнейшем «Договор»), с ООО «НН-Сервис», действующим в интересах ПАО «ГМК «Норильский никель» как «Доверительный управляющий» («Д.У.») спортивно-развлекательным комплексом «Арена-Норильск», (адрес: _____, ОГРН _____), в дальнейшем именуемым «БЕНЕФИЦИАР».

ГАРАНТ настоящим обязуется выплатить БЕНЕФИЦИАРУ любую сумму, не превышающую _____ (цифрами и прописью), в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ПРИНЦИПАЛОМ любого из обязательств, предусмотренных Договором с БЕНЕФИЦИАРОМ, в том числе обязательств по уплате неустоек, установленных Договором, и возмещению убытков, причиненных ПРИНЦИПАЛОМ БЕНЕФИЦИАРУ в связи с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением ПРИНЦИПАЛОМ своих обязательств по Договору.

ГАРАНТ выплачивает средства **по первому письменному требованию** БЕНЕФИЦИАРА, содержащему указание на то, в чем состоит нарушение ПРИНЦИПАЛОМ своих обязательств по Договору, **в течение _____ (до 7) рабочих дней** с момента получения указанного требования БЕНЕФИЦИАРА.

Письменное требование БЕНЕФИЦИАРА по настоящей гарантии должно быть предъявлено ГАРАНТУ регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу: _____ (адрес ГАРАНТА), либо БЕНЕФИЦИАР вправе по своему выбору осуществить курьерскую доставку требования ГАРАНТУ по тому же адресу или воспользоваться иными не противоречащими законодательству способами предъявления требования ГАРАНТУ.

Денежные средства, уплачиваемые ГАРАНТОМ по настоящей гарантии, подлежат **перечислению** на счет _____ (наименование счета) № _____ БЕНЕФИЦИАРА в _____ (реквизиты Банка БЕНЕФИЦИАРА), если другой счет БЕНЕФИЦИАРА не будет указан в письменном требовании БЕНЕФИЦИАРА о совершении платежа по настоящей гарантии. ГАРАНТ считается исполнившим свои обязательства по выплате денежных средств с момента поступления денежных средств на счет БЕНЕФИЦИАРА в объеме, указанном в соответствующем письменном требовании БЕНЕФИЦИАРА.

Обязательства ГАРАНТА по настоящей гарантии будут уменьшены на любую сумму, уплаченную

по настоящей гарантии.

В случае невыполнения ГАРАНТОМ своей обязанности, вытекающей из настоящей гарантии, он обязан уплатить БЕНЕФИЦИАРУ пеню за просрочку платежа в размере 0,1 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Уплата пени не освобождает ГАРАНТА от исполнения гарантийного обязательства.

Настоящая гарантия действует с «__» _____ 20__ г. до «__» _____ 20__ г. включительно.

Настоящая гарантия выдана исключительно БЕНЕФИЦИАРУ и права требования по ней не могут быть переданы третьему лицу без предварительного письменного согласия ГАРАНТА.

Настоящая гарантия может быть изменена ГАРАНТОМ исключительно в части увеличения суммы и/или увеличения (продления) срока действия гарантии.

Вышеуказанные изменения вступают в силу с календарной даты, указанной в тексте таких изменений.

Настоящая гарантия регулируется законодательством Российской Федерации. Все споры между ГАРАНТОМ и БЕНЕФИЦИАРОМ, вытекающие из настоящей гарантии или связанные с ней, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Красноярского края.

Должность уполномоченного лица ГАРАНТА _____ (Ф.И.О.)
Главный бухгалтер _____ (Ф.И.О.)

М. П.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА СТОРОНАМИ:

Арендодатель:

ООО «НН-Сервис» «Д.У.»

_____/А.И. Оболонская

Арендатор:

_____/_____/_____