**ДОГОВОР**

**аренды нежилых помещений №\_\_**

г. Владивосток «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020г.

**ООО «Энтазис»** именуемое в дальнейшем «**Арендатор»,** в лице генерального директора Толканова Вячеслава Сергеевича**,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Некоммерческая организация «Фонд поддержки обманутых дольщиков Приморского края»**, именуемый в дальнейшем «**Арендатор»,** в лице Тарасенко Яны Валерьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование – аренду нежилые помещения № 6,7,8,9 общей площадью 96,4 кв.м, расположенные на 12 этаже в административном здании по адресу: г. Владивосток, проспект Красного знамени, д. 3 (далее - помещения) для использования в целях размещения офиса.

Копия поэтажного плана здания с обозначением арендуемых помещений является Приложением № 1 к Договору.

1.2. Помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 25-АА № 818358 от 18.12.2006г., являющимся Приложением № 2 к Договору.

1.3. Передача помещений в аренду осуществляется путем подписания Сторонами акта приема - передачи помещений.

1.4. **Срок аренды с 02.07.2020г. по 01.06.2021г.**

1.5. Неотделимые улучшения помещений производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды и они переходят в собственность Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя возмещению не подлежит Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя производить изменения существующей схемы электроснабжения, отопления, канализации, водоснабжения, перепланировку Часть помещения. В случае таких действий Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

1.6. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока аренды хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Помещения не могут сдаваться в субаренду, а равно предоставляться Арендатором для совместной деятельности (совместного использования) с третьими лицами по договору о совместной деятельности или иному договору, без письменного согласия Арендодателя.

1.8. Помещения обеспечиваются местами подключения к линии телефонной связи и Интернет на 13-ом этаже здания.

1.9. Право собственности на образованные Арендатором отходы переходит к Арендодателю в момент их образования. Обязанность по осуществлению платежей за негативное воздействие на окружающую среду лежит на Арендаторе. Арендодатель вправе передать свои обязательства по осуществлению платежей за негативное воздействие на окружающую среду третьим лицам, уведомив об этом Арендатора.

1. **ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН**

2.1. Арендодатель заверяет Арендатора в следующем:

Арендодатель совершил все действия и выполнил все формальности, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для заключения Договора.

При заключении Договора Арендодатель не нарушает каких-либо положений и норм законодательства Российской Федерации, которые относятся к правам и обязательствам Арендодателя перед третьими лицами.

Помещения не находятся под арестом, не являются предметом спора, залога.

2.2. Арендодатель заверяет Арендатора в следующем:

Арендодатель совершил все действия и выполнил все формальности, необходимые для заключения Договора, в т.ч. получены все необходимые решения органов управления Арендодателя.

Заключение Договора не нарушает никаких положений и норм законодательства Российской Федерации, учредительных документов и внутренних нормативных актов Арендодателя, которые относятся к правам и обязательствам Арендодателя перед третьими лицами.

1. **ПОРЯДОК ПРИЕМКИ - ПЕРЕДАЧИ ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЯ**

3.1. Передача помещений производится по акту приема-передачи в срок не позднее 3 (трех) дней, с даты подписания настоящего Договора.

Помещения передается Арендатору с подведенными, смонтированными и надлежащим образом готовыми к работе системами канализации, вентиляции, электро- и водоснабжения.

Вместе с помещениями Арендодатель передает Арендатору комплект ключей от помещений.

3.2. В акте приема-передачи помещений указывается техническое состояние помещений на дату передачи.

3.3. Помещения передаются в аренду в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей, в соответствии с назначением и конструкцией помещений.

3.4. В случае выявления в ходе приема-передачи недостатков помещений, Стороны подписывают акт приема-передачи с замечаниями и Арендодатель обязуется устранить данные недостатки в течение 7 (семи) дней с даты подписания акта.

3.5. При расторжении, истечении срока действия Договора Арендатор обязуется возвратить помещения в соответствии с условиями настоящего Договора путем подписания двухстороннего акта возврата, который Арендодатель обязуется подписать в течение 10 (десяти) дней с даты получения. В случае немотивированного отказа Арендодателя от подписания акта, помещения считаются переданными в одностороннем порядке.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Арендодатель обязуется:**

4.1.1. Передать помещения Арендодателю по акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.1. настоящего Договора.

4.1.2. Участвовать в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования помещений и поддержания его в надлежащем состоянии.

4.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендодателя, обеспечивать меры по устранению их последствий.

4.1.4. Арендодатель не отвечает за обеспечение сохранности имущества Арендатора.

4.1.5. Своевременно информировать Арендатора о любых изменениях, касающихся предмета Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

4.1.6. Письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 1 (один) месяц о проведении капитального ремонта в Здании, а также об иных случаях проведения ремонтных и иных работ в Здании или на прилегающей к нему территории.

4.1.7. В случае возникновения необходимости у Арендатора в перепланировке или переоборудовании помещений, не ухудшающих состояния элементов и конструкций помещений, не чинить препятствий в их проведении, и в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения запроса Арендатора, согласовать запланированные перепланировки и переоборудование помещений, либо направить в адрес Арендатора мотивированный отказ.

В случае проведения Арендатором ремонтных работ в помещениях подписать с Арендатором двусторонний акт, отражающий состояние помещений в результате проведенных Арендатором ремонтных работ.

**4.2. Арендатор обязуется:**

4.2.1. Использовать помещения исключительно в целях, предусмотренных в п.1.1 настоящего Договора.

4.2.2. Содержать помещения в полной исправности и надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии. Иметь противопожарное оборудование согласно требованиям органов пожарной охраны. Не применять в помещениях приборы для отопления и приготовления пищи.

4.2.3. Соблюдать режим работы в здании: рабочее время с 8-00 часов до 21-00 часа. Необходимость работы сверх этого времени, а также в выходные и праздничные дни согласовывать в письменном виде с начальником службы безопасности здания.

Доступ на первый этаж здания для персонала Арендатора и посетителей – свободный. На иные этажи – по постоянным или разовым пропускам, либо в сопровождении работника Арендатора имеющего постоянный пропуск на соответствующий этаж.

4.2.4. Не занимать помещения под жилье как постоянного, так и временного характера. Не осуществлять в помещениях приготовление и прием пищи. Курение в местах общего пользования здания запрещается.

4.2.5. Производить оплату аренды и других предусмотренных настоящем Договором платежей в установленные сроки.

4.2.6. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для периодического (не чаще 1 раза в месяц) контроля за выполнением правил содержания помещений. Осмотр может производиться, при условии уведомления за 1 (один) рабочий день, в любое время в течение установленного Арендатором рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора без нарушения режима работы Арендатора с соблюдением правил безопасности.

4.2.7. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб помещениям, и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения помещений и по приведению его в порядок при оказании содействия Арендодателя в случае, если данные повреждения произошли не по вине Арендатора.

4.2.8. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт помещений. Виды, объем и стоимость работ по текущему ремонту Стороны определяют по взаимному согласию и указывают в Акте технического состояния помещений, составляемого не менее чем за 3 (три) месяца до окончания срока аренды. Для разрешения спорных вопросов стороны приглашают эксперта, расходы на оплату которого несут поровну. В случае, если Арендатор не исполнил свою обязанность по проведению текущего ремонта помещений в течение срока аренды, он обязан в течение 10 (десяти) дней с даты окончания срока аренды, а также при его досрочном расторжении возместить Арендодателю стоимость такого ремонта в соответствии с согласованной сторонами сметой, а в случае несогласования сметы на основании сметного расчета, составленного приглашенным экспертом.

В случае необходимости экстренного устранения последствий стихийных и аварийных ситуаций, нести расходы по их устранению пропорционально арендуемой площади.

4.2.9. В случае необходимости экстренного устранения повреждений, возникших по вине Арендатора, нести расходы по их устранению пропорционально арендуемой площади.

4.2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении помещений при досрочном освобождении и сдать помещения Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

4.2.11. Без письменного разрешения Арендодателя (в том числе при ликвидации или реорганизации Арендодателя), не сдавать арендуемые помещения как в целом, так и частично в субаренду, не предоставлять его третьим лицам для совместной с ними деятельности, не использовать помещения совместно с третьими лицами по договорам о совместной деятельности или иным договорам.

4.2.12. Не производить никаких перепланировок и переоборудования помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек или переделок помещений, таковые должны быть немедленно устранены Арендатором за свой счет в срок, определяемый предписанием Арендодателя.

4.2.13. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все согласованные и произведенные в помещениях перестройки, переделки и иные улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для конструкций помещений.

**4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Беспрепятственно пользоваться помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе местами общего пользования для доступа в арендованные помещения.

4.3.2. За свой счет производить все виды ремонта помещений или иные отделимые и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование помещений, на основании письменного согласия Арендодателя, с привлечением своих подрядчиков. Необходимые для этого согласования, получение разрешений и иные процедуры по регистрации в государственных органах и органах местного самоуправления осуществляет Арендатор по доверенности от Арендодателя.

4.3.3. Устанавливать в помещениях средства связи, телефоны, компьютеры, прочую технику и оборудование, необходимые для нормальной работы Арендатора.

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Ставка месячной арендной платы за 1 кв.м площади помещения устанавливается в размере 1 093 (одна тысяча девяносто три) рубля 00 копеек. Арендная плата за пользование помещениями составляет 105 365 (сто пять тысяч триста шестьдесят пять) рублей 20 копеек в месяц, без учета НДС, поскольку Арендодатель применяет упрощенную систему налогообложения.

В сумму арендной платы включены расходы на отопление, водоснабжение, канализацию, электроснабжение и другие коммунальные платежи, а так же расходы связанные с охраной, уборкой мест общего пользования и прилегающей к зданию территории.

В случае изменения Арендодателем системы налогообложения ставка арендной платы изменению не подлежит.

5.2. Оплата аренды помещений производится Арендатором за счет средств бюджета Приморского края, предоставляемых Арендатору в качестве субсидии в целях осуществления финансового обеспечения затрат связанных с организацией деятельности Арендатора.

Оплата первого месяца аренды производится Арендатором в течение 10 (десяти) дней с даты поступления Арендатору средств из бюджета Приморского края в виде субсидии в целях финансового обеспечения затрат связанных с организацией деятельности Арендатора, в последующем арендная плата вносится Арендатором ежемесячно авансом в срок до 5 (пятого) числа текущего месяца аренды.

В случае, если срок аренды составляет неполный месяц, оплата производится за фактическое количество дней аренды помещений в соответствующем месяце.

5.3. Арендодатель вправе не чаще одного раза в год увеличивать арендную плату, но не более чем на 5% от арендной платы установленной п. 5.1. Договора.

Арендодатель уведомляет Арендатора об изменении размера арендной платы письменно за 2 (два) месяца до предполагаемой даты изменения размера арендной платы.

Измененный размер арендной платы действует с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.4. Плату за пользование телефоном, оплату междугородних телефонных разговоров, пользование сетью интернет Арендатор производит по фактической их стоимости на основании счетов Арендодателя либо самостоятельно на основании договоров с соответствующими организациями.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

7.3. Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за 1 (один) месяц до планируемой даты расторжения Договора, в случаях невнесения Арендатором арендной платы более 2 (двух) установленных сроков подряд.

7.4. При досрочном расторжении настоящего Договора, Арендодатель обязан возвратить внесенную Арендатором арендную плату за неиспользованный срок аренды помещений в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты возврата Арендодателю помещений по акту приема-передачи, независимо от оснований расторжения.

7.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию одной из Сторон по иным основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

1. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Подписанием настоящего Договора стороны выражают согласие на осуществление министерством строительства Приморского края, а так же органами государственного финансового контроля проверок соблюдения условий, целей и порядка предоставления Арендатору субсидии в целях осуществления финансового обеспечения затрат связанных с организацией деятельности Арендатора.

8.2. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Неотъемлемой частью договора являются Приложение № 1 – выкопировка из поэтажного плана и экспликация, Приложение № 2 – копия свидетельства о государственной регистрации права Арендодателя.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, скреплены круглыми печатями.

8.4. Переписка Сторон по настоящему Договору осуществляется в письменной форме путем направления заказным письмом с уведомлением, либо посредством электронной почты по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего Договора.

8.5. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде в течение 10 (десяти) рабочих дней, с даты вступления в силу таких изменений.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются Арбитражным судом Приморского края.

8.7. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством России.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендатор:Некоммерческая организация «Фонд поддержки обманутых дольщиков Приморского края»Адрес: 690101, г. Владивостокпр-кт Красного Знамени, д. 3, 12 этаж, каб. 5,Тел. (контактный): 260-72-64ИНН клиента: 2540250898КПП клиента: 254001001Расчетный счет: 40703810220020000078Название Банка: ФИЛИАЛ «ХАБАРОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»Кор.счет: 30101810800000000770БИК банка: 040813770Эл.почта: fondpoderzki@gmail.com Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Я.В. Тарасенко**/ | **Арендодатель:****ООО «Энтазис»**ИНН 2540118427 КПП 254001001ОГРН 1062540009377 Адрес: 690078, . Владивосток, ул. Комсомольская, д.13, р/счет 40702810800030000650ПАО КБ «САММИТ БАНК» г. Владивостокк/счет №30101810905070000840БИК 040507840Тел: (4232) 45-55-13, 42-35-91 Эл. почта: ignat@stl.ruГенеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В. C. Толканов/** |

**АКТ**

**приема – передачи нежилых помещений**

**по Договору № \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г.**

г. Владивосток «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**ООО «Энтазис»** именуемое в дальнейшем «**Арендатор»,** в лице генерального директора Толканова Вячеслава Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Некоммерческая организация «Фонд поддержки обманутых дольщиков Приморского края»**, именуемый в дальнейшем «**Арендатор»,** в лице директора Тарасенко Яны Валерьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», составили настоящий акт приема – передачи (далее - Акт) к договору аренды нежилых помещений № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял помещения № 6,7,8,9 общей площадью 96,4 кв.м, расположенные на 12-ом этаже в административном здании по адресу: г. Владивосток, проспект Красного Знамени, д. 3 (далее - помещения) для использования в целях размещения офиса.

2. Характеристика и состояние помещений:

2.1. Помещения оборудованы системой: вентиляции, отопления и кондиционирования, а также системой пожарной сигнализации и оповещения – согласно проекту;

2.2. Пол – ламинированный паркет, потолок и светильники подвесные типа «Армстронг», светильников – шт., электророзеток - шт., электровыключателей - шт., окна – пластиковые, стены покрыты текстурными обоями, окрашенными входная металлическая дверь;

2.3. Ключи от помещений передаются в количестве \_\_\_\_шт.

2.4. Помещения передаются в надлежащем состоянии, пригодном для использования в целях размещения офиса.

Претензий к качеству передаваемых помещений Арендатор не имеет.

Дополнение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Я.В. Тарасенко** | **Арендодатель:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.С. Толканов** |