ДОГОВОР

**аренды недвижимого имущества**

**заключенный по результатам проведения торгов**

г. Красноярск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Рестораны»**, в лице управляющего ИП Крыловой Эльвиры Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 **1.1.** Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное пользование часть нежилых помещений площадью 3726,14 кв.м, расположенных по адресу: г. Красноярск, ул. Урицкого, 94, пом. 20, 35, 31, а именно:

 часть нежилого помещения № 20 площадью 482,7 кв. м.,

 часть нежилого помещения № 31 площадью 923,89 кв. м.

 часть нежилого помещения № 35 площадью 2319,55 кв. м. (далее по тексту – «Помещение»). Границы передаваемого в аренду Помещения определены на поэтажном плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору. Арендатор обязуется выплачивать за Помещение арендную плату, предусмотренную настоящим Договором.

 Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 05.10.2016, право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке.

 Целевое использование арендуемого помещения – для организации общепита.

 **1.2.** Арендатор обязан использовать Помещение лишь для целей Разрешенного
Использования. Помещение не может использоваться ни для каких незаконных целей или в нарушение законодательства Российской Федерации постановлений каких-либо государственных и муниципальных органов. Арендатор соблюдает и обеспечивает соблюдение всеми пользователями Арендатора законодательства Российской Федерации (включая, среди прочего, законы и постановления в отношении лицензирования и осуществления коммерческой деятельности Арендатора, правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов, противопожарной безопасности, природоохранных правил и общих правил общественного порядка), которое в любое время применимо к общим площадям, прилегающим Зданию территории, Помещению и к коммерческой деятельности Арендатора. Арендатор несет исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности Арендатора.

 **1.3.** На момент заключения настоящего Договора передаваемое в аренду Помещение не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

 **1.4. Арендодатель** передал, а **Арендатор** принял Помещение к моменту подписания настоящего договора, в силу чего настоящий договор приобретает силу и значение акта приема-передачи.

 **1.5.** Срок Аренды составляет 5 лет.

**2. Права и обязанности Сторон**

 **2.1. Арендодатель обязуется:**

 **2.1.1.** Обеспечить беспрепятственный доступ сотрудников Арендатора в арендуемое Помещение.

 **2.1.2.** В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.

 **2.1.3.** Осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

 **2.2. Арендодатель имеет право:**

 **2.2.1** По предварительному согласованию с Арендатором входить в помещение в разумное время с целью производства необходимых ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри здания и помещений или составляют часть его.

 **2.2.2.** Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения, вне зависимости от того, осуществлены они с согласия Арендодателя или без него, становятся собственностью Арендодателя при передаче помещения от Арендатора Арендодателю. Арендатор не приобретает право собственности на неотделимые улучшения. Арендодатель не обязан компенсировать Арендатору стоимость неотделимых улучшений.

 **2.2.3.** Увеличить объем сдаваемого имущества в аренду путем заключения соглашения по ставке, определённой итогами торгов.

 **2.3. Арендатор обязан:**

 **2.3.1.** Использовать Помещение в соответствии с его целевым назначением.

 **2.3.2.** Содержать Помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и иную безопасность, немедленно или в разумный срок сообщать Арендодателю при обнаружении признаков аварийного состояния Помещения, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, установленного в Здании и Объекте.

 **2.3.3.** Своевременно вносить арендную плату, а так же оплачивать необходимые платежи.

 **2.3.4.** В течении первого года действия Договора произвести текущий ремонт Помещений в размере 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей за свой счет.

 **2.3.5** При проведении текущего ремонта Помещения по предварительному согласованию с Арендодателем подлежат дизайн внешнего и внутреннего облика Помещений; технологическое присоединение к сетям (коммуникациям), посредством которых будет производиться получение коммунальных услуг.

 **2.3.6** Проведение текущего ремонта подлежит предварительному согласованию с Арендодателем в случае, если в ходе такого ремонта производится реконструкция/перепланировка. В случае проведения указанного ремонта без согласования с Арендодателем последний вправе по своему усмотрению прекратить или ограничить полностью или частично доступ Арендатора и/или любых третьих лиц в Объект.

 **2.3.7** Арендодатель не несет ответственности за надлежащую или ненадлежащую работу или ремонт любого оборудования или принадлежностей, установленных Арендатором или подрядчиками Арендатора, за исключением вины Арендодателя. Арендатор должен выполнять необходимые работы по ремонту и обслуживанию такого оборудования и/или принадлежностей своими силами и за свой счет, и нести ответственность перед Арендодателем и любым третьим лицом за имущественный ущерб и/или физический ущерб/смерть, причиненные использованием, прерыванием в использовании или поломкой такого оборудования, или ремонтными работами в отношении этого оборудования, или непроведением таких ремонтных работ, вне зависимости от того, были ли эти действия или бездействия совершены Арендатором или любыми его подрядчиками. Любые Отделочные работы или любые иные улучшения Объекта, первоначально выполненные Арендатором или кем-либо из его подрядчиков, должны ремонтироваться Арендатором, и никакие дефекты, неправильное функционирование или нефункционирование, соответственно, таких указанных выше Отделочных работ, оборудования и/или иных улучшений не должны составлять нарушение обязанностей Арендодателя по содержанию Здания, ремонту или каких-либо иных обязанностей Арендодателя по Договору.

 **2.3.8.** Арендатор самостоятельно строит свои взаимоотношения с государственными органами и отвечает перед последними за соблюдение норм действующего законодательства, правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов и противопожарной безопасности, и несет исключительную ответственность за поддержание в силе любых лицензий и разрешений, необходимых для осуществления коммерческой деятельности Арендатора.

 **2.3.9.** Арендатор обязан своими силами и за свой счет осуществлять обслуживание инженерных систем Помещения.

 **2.3.10.** Арендатор обязан проводить ежегодное страхование имущества за свой счет.

 **2.3.11.** Использовать приборы контроля и учета продаж (контрольно-кассовые аппараты, фискальные регистраторы, иные средства автоматизации, в том числе с применением различного программного обеспечения), позволяющие осуществлять выгрузку информативного чека (в том числе в электронном виде) или любым иным способом получать достоверную информацию о времени, количестве и размерах продаж.

 **2.3.12** За свой счет обеспечить установку и содержание на Объекте камер видеонаблюдения в точках расчета с клиентами и кнопки тревожной сигнализации, обеспечить своими силами и за свой счет в необходимом количестве физическую охрану.

 **2.3.13** Письменно, в течение 10 (десяти) дней уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или индивидуализирующих реквизитов Арендатора.

 **2.3.14** Обеспечивать соблюдение, в том числе привлеченными для работы сотрудниками, подрядными и иными привлекаемыми организациями требований безопасности, в том числе пожарной, охраны труда и производственной безопасности, гигиены и производственной санитарии и иных норм и правил, соблюдение которых в силу законодательных актов является обязательным.

 **2.3.15** На период проведения Отделочных работ обеспечить своими силами и за свой счет заграждение территории, на которой будут осуществляться подготовительные, монтажные, сборочные или иные виды работ, и выполнить требования Арендодателя к внешнему виду такого заграждения.

 **2.3.16** В случае привлечения Арендодателя государственными органами к ответственности (включая наложение штрафа и/или приостановления деятельности Арендатора и т.д.) в связи с нарушением Арендатором законодательства Российской Федерации в связи с осуществлением им деятельности в соответствии с настоящим Договором в безусловном порядке возместить Арендодателю суммы штрафов, уплаченных Арендодателем в связи с его привлечением к ответственности, и суммы убытков, вызванных приостановлением деятельности Арендодателя, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета и подтверждающих документов от Арендодателя. Отказом от возмещения штрафа и/или убытков считается просрочка оплаты более чем на 5 (пять) рабочих дней.

 **2.3.17** В любое время по письменному требованию Арендодателя беспрепятственно допускать Арендодателя, его законных представителей, а также представителей государственных органов надзора на Объект с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

 **2.3.18** Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, за любой вред причиненный действиями/бездействиями Арендатора или его сотрудниками третьим лицам, в том числе за вред, причиненный в связи с неисправностью оборудования Арендатора, установленного в месте расположения Объекта, или нарушением Арендатором или его сотрудниками правил эксплуатации такого оборудования, независимо от того является ли такой вред следствием виновных или невиновных действия или без действий Арендатора.

 **2.3.19** Арендатор обязуется компенсировать в полном объеме любой ущерб/убытки, причиненные имуществу Арендодателя и/или третьих лиц в результате действия, либо бездействия Арендатора (в том числе его сотрудников (работников), подрядчиков и т.д.) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета и подтверждающих документов от Арендодателя. Отказом от компенсации ущерба/убытков считается просрочка оплаты счета более чем на 5 (пять) рабочих дней.

 **2.3.20** По согласованию с Арендодателем самостоятельно и за свой счет оборудовать место сбора пищевых отходов, содержать его в соответствии с санитарными нормами и правилами, исключающими проникновение посторонних запахов и загрязнение мест общего пользования.

 **2.3.21** Строго соблюдать режим работы на Объекте и вести коммерческую деятельность ежедневно, не нарушая режим работы, согласованный с Арендодателем.

 **2.3.22** Осуществлять свою деятельность, предусмотренную настоящим Договором, только при наличии разрешительных документов, оформленных в установленном законодательством Российской Федерации и иными правовыми актами порядке, и своевременно продлевать их в течение всего Срока договора.

 **2.3.23** Оказывать содействие уполномоченным представителям Арендодателя в ликвидации последствий возникновения аварийной или чрезвычайной ситуации.

 **2.3.24** За свой счет вывешивать, содержать в надлежащем состоянии и освещать вывески на внешней витрине Помещения. Письменно согласовывать с Арендодателем размер, вид, характер, расположение и тип крепления таких вывесок. Обеспечить сохранность инженерных систем и оборудования переданных Арендатору в составе Объекта, а также ограждающие конструкции и остекление Объекта.

 **2.3.25** При возникновении у Арендатора необходимости установки в Помещении дополнительного собственного оборудования, направить в адрес Арендодателя письменный запрос с прилагаемой схемой размещения оборудования, расчетом значений нагрузок на системы инженерно-технического обеспечения. Устанавливать дополнительное оборудование Арендатор имеет право только после получения письменного согласия Арендодателя.

 **2.3.26** Не превышать разрешенные в соответствии с согласованной Арендодателем проектной документацией, нагрузки на системы электроснабжения Объекта.

 **2.3.27** В случае организации режима пропуска в арендуемом помещении, обеспечить своими силами и за свой счет в необходимом количестве физическую охрану, камеры видеонаблюдения на всех входах и выходах, с обязательным согласованием условий с Арендодателем

 **2.3.28** Арендатор самостоятельно отвечает за соблюдение действующего законодательства РФ при осуществлении им деятельности в соответствии с условиями настоящего договора и несет ответственность в полном объеме за его нарушения, в том числе при реализации товаров, выполнении работ и (или) оказания услуг, не отвечающих требованиям безопасности жизни и здоровья потребителей.

 **2.3.29** Соблюдать и нести ответственность за выполнение требований санитарно-эпидемиологического законодательства, в пределах Объекта. Отвечать за соблюдение своими сотрудниками, а также посетителями/подрядчиками Арендатора правил техники безопасности, действующих в Российской Федерации норм и правил пожарной безопасности. При нарушении сотрудниками, а также посетителями/подрядчиками Арендатора правил техники безопасности, норм и правил пожарной безопасности на Объекте, равно как и на прилегающей территории Арендатора, Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 **2.4. Арендатор имеет право:**

 **2**.**4.1**. По истечению срока действия настоящего договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

**3. Платежи и расчеты по договору и обеспечительный платеж**

**3.1.** Арендная плата составляет \_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в том числе НДС 20% в год.

**3.1.1** Арендатор обязан внести Обеспечительный Платеж в размере трехмесячной оплаты по договору аренды, в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3.1.2** Стороны договариваются, что Арендодатель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного Платежа суммы задолженности Арендатора по уплате Постоянной части Арендной Платы, суммы любых других задолженностей Арендатора перед Арендодателем, суммы неустойки и иных санкций за нарушение Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, а также суммы любого ущерба, причиненного Арендатором Зданию или иной собственности Арендодателя, в каждом случае при условии, что:

- арендодатель письменно уведомил Арендатора о наличии задолженности Арендатора и намерении Арендодателя произвести удержание из суммы Обеспечительного Платежа;

- арендатор не погасил такую задолженность в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения указанного выше уведомления.

**3.1.3** В случае, если Арендодатель производит удержание из суммы Обеспечительного Платежа, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления требования и соответствующего счета Арендодателем выплатить Арендодателю необходимую сумму для восстановления суммы Обеспечительного Платежа. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента удержания каких-либо сумм из Обеспечительного Платежа Арендодатель направляет Арендатору расчет удержанных сумм с указанием НДС.

**3.1.4** В случае прекращения/расторжения Договора Арендодатель обязан в течение 10(десяти) рабочих дней с даты прекращения/расторжения Договора и освобождения Арендатором Объекта возвратить Арендатору сумму Обеспечительного Платежа (с удержанием из него всех сумм, причитающихся Арендодателю по Договору), за исключением случаев, когда прекращение/расторжение Договора произошло вследствие нарушения Арендатором Договора, или в случае, когда Арендатор не произвел выплат неустоек. В указанных случаях вся сумма Обеспечительного Платежа удерживается Арендодателем в качестве неустойки.

 **3.2.** Арендная плата невключает в себя расходы по коммунальному обслуживанию Помещения, в том числе горячему и холодному водоснабжению, теплоснабжению, охране мест общего пользования здания.

 **3.3.** Арендная плата не включает в себя расходы по электроэнергии. Эти расходы производятся по отдельному счету собственнику оборудования, через которое производится электроснабжение сооружений, находящихся по адресу ул. Урицкого, 94. У Собственника оборудования заключен договор с энергоснабжающей организацией ОАО «Красноярскэнергосбыт» - поставщиком услуг.

 **3.4.** Интернет, телефонная связь и расходы по оказанию услуг по охране Помещения оплачиваются Арендатором самостоятельно непосредственно поставщику данных услуг.

 **3.5.** Платежи, предусмотренные п. 3.1 Договора, Арендатор осуществляетв полном объёме за один год.

 **3.6.** Арендная плата, а также все другие суммы, подлежащие выплате Арендодателю по настоящему Договору, производятся в безналичной форме путем перечисления Арендатором на расчетный счет Арендодателя, или на основании распоряжения Арендодателя по реквизитам, указанным Арендодателем. Обязательство Арендатора по уплате Арендной Платы считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

 **3.7.** За каждый день просрочки перечисления арендной платы Арендодатель вправе начислить Арендатору пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

**4. Ответственность Сторон**

 **4.1.** Арендатор несёт полную материальную ответственность перед Арендодателем за порчу Помещения.

 **4.2.** Арендатор несёт полную материальную ответственность за причинение вреда третьим лицам.

 **4.3.** По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут, а Арендатор обязан освободить арендованное Помещение в случаях, когда Арендатор:

 **4.3.1.** Пользуется имуществом с существенными нарушениями условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

 **4.3.2.** Существенно ухудшает имущество;

 **4.3.4.** Использует помещение по нецелевому назначению;

 **4.3.5.** Не производит текущий ремонт, предусмотренный настоящим Договором.

 **4.4.** Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в 30-дневный срок с момента получения этого предупреждения.

 **4.5.** По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, если арендованное имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

 **4.6.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

 **4.7.** Арендатор не имеет права без согласия Арендодателя сдавать Объект или любую его часть в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, иным образом распоряжаться Объектом и (или) правами на него, вытекающими из Договора.

 **4.8.** Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендодателя. В случае прекращения настоящего Договора неотделимые улучшения становятся собственностью Арендодателя, при этом стоимость произведенных улучшений и понесенные расходы на осуществление таковых Арендодателем не компенсируются и не возвращаются Арендатору, независимо от согласования или несогласования таких неотделимых улучшений Арендодателем.

 **5. Порядок разрешения споров**

 **5.1** Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

 **5.2.** Претензионный порядок является обязательным для Сторон. Срок рассмотрения и ответа на претензию Стороной составляет 10 (десять) календарных дней от даты получения Стороной соответствующей претензии.

 **5.3.** Отношения Сторон, вытекающие из Договора, будут регулироваться законодательством Российской Федерации.

 **5.4.** При невозможности разрешения разногласий путем переговоров, спор Сторон подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Красноярского края в соответствии с законодательством РФ.

 **5.5.** В случае изменения реквизитов, юридических и фактических адресов Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента изменения.

 **5.6.** Все уведомления, извещения, сообщения и любая переписка, касающаяся настоящего Договора, доставленные по адресу, указанному в разделе 15 настоящего Договора, считаются полученными Стороной, даже если она не находится по указанному адресу.

**6. Обстоятельства непреодолимой силы**

 **6.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору в случае обстоятельств непреодолимой силы, то есть, чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

 **6.2.** Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону в письменном виде о таких обстоятельствах (с указанием даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы и предполагаемом сроке их прекращении). Действие настоящего Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия обстоятельств непреодолимой силы. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, любая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор, направив другой Стороне письменное уведомление о расторжении настоящего Договора не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты расторжения. В случае такого досрочного расторжения настоящего Договора все платежи, причитающиеся Арендатору по настоящему Договору, вносятся по дату наступления Обстоятельств непреодолимой силы.

**7. Прочие условия**

 **7.1.** Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

 **7.2.** Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой стороны и для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

 **7.3**. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (его территориальных органах).

 **7.4.** Все действия, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, осуществляет Арендатор своими силами и за свой счет, в том числе оплачивает государственную пошлину в полном размере, при условии своевременного предоставления Арендодателем необходимого комплекта документов, требуемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и передачи Арендатору подписанных со Стороны Арендодателя договоров аренды.

 **7.5.** Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**6. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ:**ООО «Рестораны»**660004, г. Красноярск, ул. Урицкого, 94, пом. 31ИНН 2466174503 / КПП 246601001ОГРН 1152468100464р/счет 40702810607000010551 в Сибирском филиале АО «Райффайзенбанк» г. Новосибирск, БИК 045004799, кор/счет 30101810300000000799.ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Крылова Э.В.  | АРЕНДАТОР: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  |