ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ СТАЦИОНАРНОГО ТОРГОВОГО МЕСТА, НЕ ИМЕЮЩЕГО ТОРГОВОГО ЗАЛА

г. Владимир «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и ГУП Комбинат «Тепличный», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Шляхова В.П., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 По настоящему договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование за плату (в аренду) стационарное торговое место, не имеющее торгового зала (далее «торговое место»), площадью 5 (Пять) м. кв., расположенное на 1 этаже здания встроенно-пристроенного магазина по адресу: г. Владимир, ул. Юбилейная, д.64 б.

1. Передача торгового места оформляется Актом приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему договору).
2. Торговое место предоставляется Арендатору в целях организации торговли продовольственными товарами.
3. Арендуемая торговая площадь находится в собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Срок договора

1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_года и действует до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_года.
2. Срок аренды по настоящему договору исчисляется, а все права и обязанности по нему принимаются сторонами в полном объеме с момента подписания Акта приема-передачи.
3. Арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязательства по настоящему договору, при прочих равных условиях, имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение в отношении торгового места, указанного в п. 1.1. настоящего договора, нового договора на новый срок.

3. Обязательства сторон
3.1. Арендодатель обязуется:

1. Не позднее \_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, передать Арендатору торговое место, указанное в п. 1.1. настоящего договора по Акту приема-передачи торгового места, не имеющего торгового зала.
2. Обеспечить Арендатору возможность пользования торговым местом в соответствии с условиями настоящего договора, а также участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования торгового места и поддержания его в надлежащем состоянии, в порядке согласованном с Арендодателем.
3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемого торгового места, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.
4. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему договору.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Не позднее \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих с момента подписания настоящего договора, принять от Арендодателя торговое место указанное в п. 1.1., настоящего договора, по акту приема-передачи, а также, в случае необходимую для эксплуатации торгового места и установленного в нем оборудования

1. Использовать торговое место исключительно по назначению, указанному в п. 1.3. настоящего договора и в строгом соответствии с условиями настоящего договора.
2. Вносить арендную плату в полном объеме, в установленный настоящим договором срок.
3. Письменно согласовывать с Арендодателем место, дизайн, технические характеристики и условия размещения рекламных конструкций. Изготовление, монтаж, демонтаж и иное техническое обслуживание рекламы осуществляется силами и средствами Арендатора, в соответствии с согласованными техническими требованиями Арендодателя.
4. Нести расходы на содержание арендуемого торгового места и поддерживать его в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на деятельность Арендатора и арендуемое торговое место.

Ответственность за надлежащую техническую эксплуатацию торгового места (и инженерного оборудования) Арендатор несет с момента подписания Акта приема-передачи.

1. Возмещать Арендодателю расходы по ремонту оборудования и материалов, поврежденных или вышедших из строя по вине Арендатора. В случае утраты оборудования и материалов возместить их стоимость в полном объеме.
2. Не производить смены функционального назначения и перепрофилирования арендуемого торгового места, перепланировок, переоборудования помещения, изменения ассортиментного перечня реализуемых товаров, оказываемых услуг, без предварительного письменного разрешения Арендодателя, а при необходимости и иных органов, уполномоченных давать разрешения на указанные действия (работы).
3. Извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния арендуемого торгового места, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб торговому месту, соседним торговым местам или всему зданию магазина и принимает меры, необходимые для их предотвращения.
4. Обеспечить ежедневную уборку арендуемого торгового места, сбор и вынос отходов и мусора.
5. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (аренды, договора залога, внесение права на аренду объекта или его части в уставный капитал юридических лиц и др.) без предварительного письменного согласия Арендодателя
6. Письменно сообщить Арендодателю о желании расторгнуть настоящий договор досрочно не позднее, чем за \_\_ (\_\_\_\_) месяца до предполагаемой даты расторжения.
7. По окончании срока действия договора, а также при его досрочном расторжении освободить торговое место в течение \_\_\_\_\_\_ дней с момента окончания срока его действия и передать его Арендодателю по передаточному акту, в состоянии соответствующем тому, в котором Арендатор получил торговое место, с учетом нормального износа.
8. Обеспечивать представителям Арендодателя, эксплуатирующих организаций, а также контрольных и надзорных органов возможность беспрепятственного доступа в арендуемое торговое место для проведения проверок его использования в соответствии с условиями настоящего договора, а также представлять необходимую разрешительную, правоустанавливающую и техническую документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя, эксплуатирующих организаций, контрольных и надзорных органов в ходе осуществления проверки.
9. Обеспечить Арендодателю и уполномоченным лицам соответствующих компетентных органов, круглосуточный доступ в арендуемое торговое место в случае возникновения пожара, наводнения, иных аварийных ситуаций, а также во время проведения капитального ремонта.
10. Предоставить Арендодателю список сотрудников Арендатора, в случае изменения состава, письменно уведомить Арендодателя в трехдневный срок.
11. Строго соблюдать правила пожарной безопасности (курение и пользование электронагревательными приборами (обогреватели, чайники, микроволновые печи, кипятильники и прочие).
12. Строго соблюдать ветеринарно-санитарные правила и другие требования ветеринарного законодательства.
13. В обязательном порядке осуществить за свой счет страхование принадлежащего ему имущества и товаров, находящихся на арендуемой торговой площади, а также нести риски случайной гибели и потери товарной стоимости от пожара, кражи, порчи, аварий инженерных коммуникаций в случае наступления данных обстоятельств.
14. Несет иные обязательства, предусмотренные настоящим договором, приложениями к нему, иными договорами, заключаемыми в ходе исполнения настоящего договора.

**4. Права сторон**

1. **Права Арендодателя:**
2. Арендодатель и уполномоченные им представители имеют право контролировать соблюдение Арендатором условий использования арендуемого торгового места в соответствии с требованиями настоящего договора, действующего законодательства РФ, а так же в случаях, предусмотренных настоящим договором, применять меры ответственности.
3. **Права Арендатора:**
4. Устанавливать, монтировать, содержать и использовать в арендуемом торговом месте необходимое дополнительное оборудование, приспособления для осуществления предусмотренной настоящим договором деятельности, системы видеонаблюдения на срок действия настоящего договора с обязательным предварительным письменным согласованием Арендодателя.

Монтаж и демонтаж указанного оборудования, его техническая эксплуатация
осуществляется силами и средствами Арендатора, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением сторон и на срок, не превышающий срок действия настоящего договора.

1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных силами и средствами Арендатора, после прекращения договора, не возмещаются Арендодателем, становятся собственностью Арендодателя и не могут быть зачислены в счет арендной платы и иных платежей по настоящему договору.

**5. Платежи и расчеты по договору**

1. Арендатор уплачивает за указанное в п. 1.1. торговое место арендную плату из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв.м, общей площади в месяц. НДС не облагается.
2. Арендуемая общая площадь составляет 5 кв.м. Размер ежемесячной арендной платы за торговое место по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц (НДС не облагается), включая оплаты за следующие коммунальные услуги:
* электроэнергия;
* отопление;
* вода и канализация;
* вывоз ТБО;
* охрану помещения в ночное время;
* уборку площадей общего пользования.
1. Арендатор производит арендные платежи в размере, указанном в п. 5.2. настоящего договора не позднее 10-го числа текущего месяца оплаты.
2. Оплата за неполный месяц производится пропорционально дням фактической аренды.
3. Внесение арендной платы осуществляется Арендатором в кассу или на расчетный счет Арендодателя.
4. Величина арендной платы может быть пересмотрена Арендодателем в случаях реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость передаваемого торгового места.

6. Ответственность сторон

1. За неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.
2. При нарушении Арендатором сроков внесения арендных и иных платежей, предусмотренных настоящим договором, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в форме пени в размере \_\_\_% от суммы задолженности за каждый просроченный день.
3. В случае нарушения Арендатором принятых на себя по настоящему договору обязательств, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, за каждый факт нарушения, неустойку в форме штрафа, в следующих размерах:
* За каждое нарушение п.п. 3.2.8., 3.2.13. настоящего договора - в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
* За каждое нарушение п.3.2.16. настоящего договора - в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
* За каждое нарушение п.3.2.10. настоящего договора - в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
* За нарушение п. 3.2.11. настоящего договора Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в форме штрафа в размере двукратной ежемесячной арендной платы по настоящему договору.
* За нарушение утвержденного графика работы магазина и самовольный уход с рабочего места без письменного уведомления Арендатором \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Кроме того, а так же в случаях, не предусмотренных настоящим пунктом, Арендатор возмещает в полном объеме причиненные Арендодателю убытки, в том числе по претензиям, предъявляемым Арендодателем третьими лицами.

1. В случае нарушения любой из сторон сроков приемки-передачи торгового места, а так же иных сроков (не связанных с финансовыми обязательствами сторон), установленных настоящим договором и обязательных к исполнению сторонами, виновная сторона обязана по письменному требованию другой стороны выплатить последней неустойку в форме пени в размере \_\_\_\_ % от размера месячной арендной платы по настоящему договору за каждый просроченный рабочий день.
2. Неустойки и иные штрафные санкции, а так же компенсации, предусмотренные настоящим договором, подлежат оплате в срок не более \_\_\_ (\_\_\_\_) банковских дней с момента выставления виновной стороне соответствующего требования.
3. Арендодатель вправе зачесть арендные и иные платежи по настоящему договору, перечисляемые Арендатором, в счет покрытия неустоек (штрафа, пени), а оставшуюся сумму - в счет указанных платежей.
4. Оплата неустоек предусмотренных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения прямого ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим договором.
5. Во всем ином, касающемся эксплуатации торгового места и отношений между Арендодателем и Арендатором, в части применения мер ответственности, стороны руководствуются действующим законодательством и настоящим договором.

7. Порядок изменения, досрочного расторжения настоящего договора

1. Изменение условий настоящего договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению сторон.
2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке Арендодателем в следующих случаях, признаваемых сторонами существенными нарушениями условий договора:

а) при неуплате, просрочке, либо неполной оплате Арендатором аренды в сроки, установленные п. 5.3. в течение двух месяцев подряд, независимо от ее последующего внесения;

б) при умышленном или неоднократном неосторожном ухудшении Арендатором состояния арендуемого торгового места, инженерного оборудования и прилегающих территорий (соседних помещений);

в) при совершении Арендатором действий, требующих обязательного согласования с Арендодателем, в соответствии с п. 3.2. настоящего договора в порядке, предусмотренном настоящим договором, без такого согласования;

г) неоднократного нарушения п. 3.2.16. настоящего договора;

д) при несоблюдении п. 3.2.17. настоящего договора.

1. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, иным платежам, в том числе неустойкам и компенсациям.
2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ в судебном порядке.
3. **Гарантии**
	1. Со стороны третьих лиц не имеется претензий в отношении полномочий Арендодателя по владению и использованию торгового места, которые противоречили бы правам, гарантированным Арендатору по настоящему договору, либо могли бы привести к расторжению настоящего договора или дополнительным расходам (не предусмотренным настоящим договором) со стороны Арендатора в будущем.
	2. Встроенно-пристроенное здание магазина и помещения в нем соответствуют всем природоохранным и строительным, санитарно-гигиеническим нормам и стандартам, установленным федеральными и муниципальными правилами и органами для такого рода недвижимости и предполагаемому ее использованию, действующим на дату вступления настоящего договора в силу.
4. **Форс-мажор**
	1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор). При этом, срок исполнения обязательств сторон продлевается на срок действия форс-мажорных обстоятельств, а так же, в необходимых случаях, на срок производства восстановительных работ.
	2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся народные восстания, военные действия, забастовки, пожары, взрывы, наводнения либо иные стихийные бедствия, которые прямо повлияли на деятельность сторон, и на которые стороны не могут воздействовать.
	3. Сторона, для которой наступило форс-мажорное обстоятельство, обязана уведомить другую сторону в течение \_\_ (\_\_\_\_) дней с момента наступления такого обстоятельства. Если вследствие форс-мажорного обстоятельства здание магазина становится полностью или частично непригодным для использования или применения на срок свыше \_\_ (\_\_\_\_\_\_) дней, стороны на основании дополнительного соглашения определяют дальнейшую судьбу настоящего договора.
	4. Арендатор по письменному согласию Арендодателя может быть освобожден от обязательства по внесению арендной платы, полностью или в части, в течение периода действия форс-мажорных обстоятельств, если здание магазина частично или полностью непригодно для использования.

10. **Конфиденциальность**

1. Настоящий договор представляет собой коммерческую тайну.
2. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как в текста настоящего договора, так и в отношении полученной ими друг им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему договору информации, и не разглашать такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны по настоящему договору.

Это требование не распространяется на случай раскрытия информации по запросу уполномоченных органов или организаций в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

11 .Заключительные положения

1. В случае каких-либо изменений в нормативно-правовых актах, регламентирующих отношения сторон по настоящему договору, ограничивающих права какой-либо стороны или препятствующих выполнению какой-либо стороной своих обязательств по настоящему договору, стороны обязуются согласовать и внести в настоящий договор соответствующие изменения, чтобы в наибольшей степени сохранить и обеспечить возможность исполнения первоначальных намерений сторон, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров, а также за исключением случаев, предусмотренных пунктами 5.1.-5.5. настоящего договора.
2. Если одно или несколько положений настоящего договора или же применимость любого такого положения к конкретному случаю становятся недействительными или неосуществимыми, действенность и осуществимость всех остальных положений настоящего договора и всех других применений не прекращается.
3. При изменении платежных реквизитов, почтовых адресов, местонахождения сторон уведомление о таком изменении должно быть направлено другой стороне в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) дней с момента изменений.
4. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими
сторонами.
5. Документация, переданная с использованием средств факсимильной связи имеет силу оригинала до обмена подлинниками, которые подлежат направлению в течение\_\_\_ (\_\_\_\_\_) суток с момента передачи факсимильного документа заказным письмом с уведомлением о вручении или курьером.
6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
7. Все споры и разногласия по настоящему договору будут разрешаться
сторонами путем переговоров, а при невозможности досудебного урегулирования – в судебном порядке.
8. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

12. Юридические адреса и подписи сторон.

АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

Арендатор

 ГУП Комбинат «Тепличный:

 ИНН 3302000651

 г. Владимир, ул. Куйбышева, д.32

 **р/с** 40602810210020100003 к/с 30101810000000000602

 БИК 041708602

 в Отделении №8611 Сбербанка России г.Владимир

 Директор

 В.П.Шляхов

**Приложение № 1**

к договору аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**АКТ**

**приема - передачи торгового места**

 «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года г. Владимир

В соответствии с договором аренды торгового места №\_\_\_, не имеющего торгового зала от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года «Арендодатель» -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_сдает торговое место в аренду, а «Арендатор» ГУП Комбинат «Тепличный» принимает в аренду торговое место по адресу: г.Владимир, ул. Юбилейная, д. 64 б площадью 5 (Пять) кв.м, для организации торговли продовольственными товарами.

На момент подписания акта сдаваемое в аренду торговое место №\_\_ в здании встроенно-пристроенного магазина и инженерные коммуникации в нем находятся в удовлетворительном состоянии. Претензий по передаваемому объекту у Арендатора не имеется. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды.

 Арендодатель: Арендатор:

 Директор

 В.П. Шляхов