**ДОГОВОР №**

**Санкт-Петербург** **2020 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Недвижимость»,** в лице Савченко Владислава Владимировича, действующего на основании Доверенности от 31 октября 2019 года, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны и**Общество с ограниченной ответственностью «»,** в лице Генерального директора , действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Предмет договора.

* 1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование объект нежилого фонда - нежилое помещение **(офис** **)** общей площадью**0,0 кв. м,** для использования в качестве **офиса**, именуемое далее «Помещение», находящееся на **(****) этаже** 5 (пяти) этажного нежилого здания, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, улица Ново-Рыбинская, дом 19-21, литера А.** Схема расположения Помещения в здании указывается в Приложении № 2 к Договору.
  2. Арендодатель владеет Помещением на основании **Договора аренды № 005 от 01 июля 2007 года** с правом сдавать арендуемые объекты в субаренду, как в целом, так и какую-либо его часть только при наличии согласования с собственником Здания (помещения) **ООО «ОП «Квартал-Недвижимость».**
  3. Арендатор не имеет права без письменного разрешения Арендодателя сдавать Помещение в субаренду или любым иным образом передавать его в пользование третьим лицам, а равно выступать стороной в сделке, результатом которой может явиться возникновение имущественных и/или личных неимущественных прав третьих лиц в отношении Помещения.
  4. Арендодатель, в рамках Договора, за дополнительную плату может оказывать Арендатору дополнительные услуги. Перечень дополнительных услуг указывается в Приложении № 5.
  5. По согласованию Сторон, в случае если Арендатору предоставлен в пользование телефонный номер (указывается в Приложении № 3 к Договору), принадлежащий Арендодателю, и приобретения услуг связи в интересах Арендатора (междугородняя связь, внезоновые соединения, справочные телефонные службы), Арендатор обязан компенсировать Арендодателю стоимость услуг специализированных или посреднических организаций, предоставляющих данные услуги. В данном случае Арендодатель выступает в качестве посредника, то есть от своего имени, но за счет Арендатора. Компенсация расходов производится на основании счета Арендодателя и копии первичных документов специализированных и/или посреднических организаций. Выставление счетов и предоставление копий первичных документов производится поквартально. Агентское вознаграждение за предоставление в пользование телефонного номера и оказание посреднических услуг указано в п. 7.2 Договора.

Порядок передачи Помещения.

* 1. Арендодатель в срок до **2020 года** передает, а Арендатор принимает Помещение по Акту приема-передачи, подписываемому представителем Арендодателя и Арендатора. Подписание Акта приема-передачи свидетельствует о фактической передаче Помещения в аренду. Акт составляет и представляет Арендатору Арендодатель.
  2. Помещение должно быть передано Арендатору в состоянии, соответствующем его назначению. Перечень оборудования (технического оснащения) Помещения указан в Приложении № 3.
  3. В случае отказа Арендатора от принятия Помещения (прямой письменный отказ или уклонение более 1 месяца от исполнения обязанности, указанной в п. 2.1 Договора), Договор считается расторгнутым. При этом Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку за неисполнение условий Договора в размере двухмесячной арендной платы.

Арендная плата.

* 1. Арендная плата включает в себя:
     1. Плату за пользование Помещением.
     2. Коммунальные услуги – расходы за пользование энергоресурсами (теплоснабжение, газ, водопотребление, канализование, электроснабжение) потребленные Арендатором.
     3. Услуги по содержанию арендованного имущества, согласно Приложению № 4.
  2. Размер арендной платы составляет**0,00 рублей за один кв. м,** **в том числе НДС, в месяц.**

Права и обязанности сторон.

* 1. Арендодатель обязуется:
     1. Обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором Помещения на условиях Договора.
     2. Передать Помещение Арендатору в состоянии, оцениваемом Сторонами как пригодное для использования в целях, указанных в п. 1.1 Договора.
     3. Выполнять обязательства по обслуживанию здания (помещения), перечисленные в Приложении № 4.
  2. Арендодатель имеет право осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения, в соответствии с условиями Договора, в присутствии любого из сотрудников Арендатора без предварительного оповещения Арендатора.
  3. Арендатор обязуется:
     1. Использовать Помещение в соответствии с условиями Договора и его назначением.
     2. Своевременно производить оплату арендной платы и оказанных дополнительных услуг, перечисленных в Приложении № 5 и не входящих в арендную плату.
     3. Соблюдать в Помещении требования Госсанэпиднадзора, установленные для организаций данного вида деятельности. Соблюдать нормы требования законодательства РФ в области пожарной безопасности.
     4. Нести ответственность за эксплуатацию электроустановок, находящихся в пользовании Арендатора. Эксплуатировать электрооборудование, установленное в Помещении и находящееся в пользовании Арендатора, допускается только при наличии сертификата соответствия на это электрооборудование и бытовые электроприборы.
     5. Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя переоборудование и/или перепланировку Помещения. В случае обнаружения Арендодателем самовольного переоборудования, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Помещение приведено в прежний вид за счет Арендатора в течение 10 рабочих дней с момента предъявления письменного требования Арендодателем.
     6. Поддерживать Помещение в исправном состоянии, не допуская его порчи; при необходимости производить за свой счет косметический ремонт. Нести ответственность за сохранность Помещения, инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Помещении.
     7. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя в Помещение с целью проверки его использования, в соответствии с п. 4.2 Договора.
     8. Ежеквартально не позднее 15 числа месяца следующего за окончанием квартала, а в случае прекращения Договора за 5 дней до момента прекращения, предоставлять Арендодателю Акт сверки расчетов. В случае не предоставления или несвоевременного предоставления акта сверки Арендодатель принимает к учету имеющиеся у Арендодателя данные.
  4. Арендатор имеет право:
     1. По согласованию с Арендодателем обозначать свое местонахождение в Помещении путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек и т.д.
     2. По согласованию с Арендодателем устанавливать в Помещении пропускной режим.
     3. По согласованной с Арендодателем схеме устанавливать в Помещении дополнительные системы охраны и дополнительные осветительные приборы.

Дополнительные условия.

* 1. Стороны договорились, одновременно с заключением Договора, заключить Соглашение о гарантийном платеже к Договору (Приложение № 6) и внести Арендодателю в порядке, указанном в Приложении № 6, гарантийный платеж. Сумма гарантийного платежа составляет**0,00 рублей, НДС не облагается.**

Порядок возврата Помещения.

* 1. Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение в срок до 17 часов последнего рабочего дня действия Договора по Акту приема-передачи площадей. Акт составляет и представляет Арендатору Арендодатель.
  2. Помещение должно быть передано Арендодателю в том же состоянии, в каком оно было передано в аренду, с учетом нормального износа (механические повреждения стен, пола, потолков и иные повреждения, вызванные действиями сотрудников Арендатора, к нормальному износу не относятся). При ненадлежащем состоянии Помещения Арендатор обязан за свой счет провести в Помещении ремонт до момента передачи Помещения Арендодателю, или компенсировать стоимость ремонта Арендодателю. Размер возмещения стоимости не произведенного Арендатором ремонта определяется согласно расчету, предоставленным Арендодателем.
  3. Факт ненадлежащего состояния Помещения устанавливается актом, подписанным Сторонами. При уклонении Арендатора от его подписания Арендодатель вправе составить акт, подписанный им и собственником Здания.
  4. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Помещения являются собственностью Арендатора.
  5. Произведенные Арендатором с согласия Арендодателя улучшения, неотделимые без вреда Помещению, подлежат передаче на баланс Арендодателя после прекращения Договора. Арендатор обязан документально подтвердить произведенные затраты. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

Платежи и расчеты.

* 1. Арендатор обязуется ежемесячно, самостоятельно (независимо от выставления счетов Арендодателем) уплачивать Арендодателю за пользование Помещением, в течение установленного в Договоре срока арендную плату, установленную п. 3.2 Договора.
  2. Агентское вознаграждение Арендодателя, в случае предоставления Арендатору в пользование телефонного номера и оказания посреднических услуг, указанных в п. 1.5 Договора, составляет 120 рублей в квартал, включая НДС. Арендатор обязуется ежеквартально, самостоятельно уплачивать Арендодателю Агентское вознаграждение.
  3. Все причитающиеся Арендодателю платежи уплачиваются в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя. По согласованию Сторон возможны иные варианты расчетов, разрешенные законодательством РФ.
  4. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
  5. В случае невозможности определить плательщика или назначение платежа, денежные средства считаются неопознанными, а обязательство по уплате – не исполненным. Расчет пеней за просрочку платежа производится без учета поступления данной суммы на расчетный счет Арендодателя.
  6. Арендная плата оплачивается в течение первых 5 рабочих дней текущего месяца.
  7. Агентское вознаграждение оплачивается в течение первых 5 рабочих дней текущего квартала.
  8. При заключении Договора Арендатор обязан самостоятельно в течение 5 рабочих дней с момента заключения Договора перечислить арендную плату из расчета оставшихся дней текущего месяца.
  9. Дополнительные услуги, предоставляемые в рамках Договора, в соответствии с п. 1.4 Договора и перечисленные в Приложении № 5, суммы компенсаций, произведенных Арендодателем расходов, неустойки оплачиваются Арендатором в течение 5 рабочих дней с момента выставления Арендодателем соответствующих счетов.
  10. Счета, указанные в п. 7.9 Договора, выдаются под роспись должностным лицам Арендатора, поименованным в Приложении № 1, либо, по усмотрению Арендодателя, высылаются Арендатору почтовым отправлением, в адрес указанный в Приложении № 1.
  11. Гарантийный платеж не зачитывается в счет будущих арендных платежей, в погашение задолженности по суммам предъявленных неустоек и возмещению (компенсации) Арендодателю произведенных расходов, причиненных убытков, ущерба, дополнительных платежей, а остается на счете Арендодателя до истечения срока действия Договора. Исходя из данного условия гарантийный платеж может зачитываться в счет погашения задолженности по арендной плате, по суммам предъявленных неустоек и возмещению (компенсации) Арендодателю произведенных расходов, причиненных убытков, ущерба, дополнительных платежей только по окончании действия Договора (после того как услуги будут оказаны) в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Арендатором, то есть при наличии задолженности Арендатора на момент окончания срока действия Договора.

Ответственность сторон.

* 1. Арендодатель имеет право:
     1. В случае несвоевременной оплаты: аренды, дополнительных услуг, компенсации произведенных расходов Арендодателем, гарантийного платежа и т.п., начислить пени в размере 0,5 % в день с просроченной суммы за весь период просрочки.
     2. В случае просрочки оплаты задолженности по арендной плате более чем на 20 календарных дней приостановить исполнение Договора и/или ограничить доступ Арендатора в Помещение.
     3. В случае нарушения Арендатором п. 4.3 Договора (за исключением пп. 4.3.2, 4.3.8) начислить неустойку за неисполнение обязательств по Договору в размере месячной арендной платы.
     4. При просрочке Арендатором платежей на 30 календарных дней и более расторгнуть Договор.
  2. Неустойка считается признанной Арендатором с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования (выставление счета и/или предъявление претензии). Неустойка (пени и штрафы) по Договору взыскиваются в первоочередном порядке.
  3. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязательств или устранения нарушений, предусмотренных Договором.
  4. В случае если невыполнение одной из Сторон своих обязанностей по Договору привело к нанесению ущерба другой Стороне, то виновная Сторона возмещает нанесенный ущерб в полном объеме.
  5. Арендодатель не несет ответственности за имущество Арендатора, находящееся в Помещении.
  6. Арендатор самостоятельно несет ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности, содержание в исправном состоянии средств пожарной защиты и выполнение иных требований законодательства РФ в области пожарной безопасности.

Срок аренды. Условия расторжения и пролонгации договора.

* 1. Договор вступает в силу с**2020 года** и действует по **2021 года.** Срок аренды исчисляется с момента принятия Арендатором Помещения по Акту приема-передачи и до момента возврата Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи площадей.
  2. Договор может быть расторгнут:
     1. По соглашению Сторон.
     2. В одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя:
        1. В случае просрочки внесения Арендатором арендной платы более чем на 30 календарных дней независимо от осуществления Арендатором оплаты (погашения задолженности) в последующем (пп. 8.1.4).
        2. В случае неисполнения Арендатором п. 5.1 Договора.
        3. В случае необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции Здания.
     3. На основании решения суда.
  3. Расторжение в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Арендодателя (пп. 9.2.2) происходит на основании письма, направленного Арендатору за 15 календарных дней до даты расторжения Договора.
  4. Если Арендатор в период срока, определенного п. 9.1 Договора, предлагает Арендодателю досрочно расторгнуть Договор по соглашению Сторон (пп. 9.2.1), Арендатор обязан письменно не позднее, чем за два месяца до предполагаемой даты расторжения Договора, известить Арендодателя о своем намерении и перечислить авансом арендную плату за весь период времени до предполагаемой даты расторжения Договора.
  5. Если Арендатор продолжает пользоваться Помещением после истечения срока Договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя (предъявление к подписанию Акта приема-передачи площадей, согласно п. 6.1 Договора, считается возражением), Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.
  6. Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды, при условии надлежащего исполнения своих обязательств и прочих равных условиях. В этом случае Арендатор обязан предупредить Арендодателя о намерении заключить новый договор аренды на следующий период не менее чем за два месяца до окончания действия Договора.
  7. Любые изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон.
  8. Прекращение Договора не освобождает Стороны от ответственности и исполнения обязательств по Договору (включая уплату задолженности по аренде и дополнительным услугам, неустоек, компенсаций).

Особые условия.

* 1. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством РФ.
  2. Споры, возникающие из правоотношений, возникших по Договору, могут быть переданы на разрешение Арбитражного суда после принятия Сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении 10 календарных дней со дня направления претензии (требования).
  3. Споры, связанные с Договором подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по законодательству РФ.
  4. Вся документация, указанная в Договоре, может направляться Арендатору по почте (по адресу, указанному в Приложении № 1 к Договору), вручаться под роспись одному из должностных лиц Арендатора (указанных в Приложении № 1 к Договору) или направляться по факсу (с последующей отправкой оригинала по почте).

Прочие условия.

* 1. Стороны должны извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, о смене руководителя предприятия, номеров телефонов, телефаксов, банковских реквизитов не позднее 5 дней с даты их изменения.
  2. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год и не более чем на 10 % от суммы, указанной в п. 3.2 Договора.
  3. Договор заключен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон.
  4. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

Перечень приложений.

№ 1 – Наименование почтового адреса и список должностных лиц Арендатора.

№ 2 – Схема расположения Помещения в здании.

№ 3 – Перечень оборудования (технического оснащения) Помещения.

№ 4 – Перечень обязательств Арендодателя по содержанию арендуемого имущества, входящих в арендную плату.

№ 5 – Перечень дополнительных услуг, предоставляемых Арендодателем за дополнительную плату.

№ 6 – Соглашение о гарантийном платеже.

№ 7 – Соглашение по ключевому хозяйству.

№ 8 – Соглашение по пропускному режиму.

Юридические адреса и реквизиты сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель | Арендатор |
| ООО «УК Недвижимость» |  |
| ОГРН 1167847071435 |  |
| ИНН 7810424882 КПП 781001001 |  |
| 196084, Санкт-Петербург, улица Ново-Рыбинская, дом 19-21, литера А, офис 307 |  |
| р/с 40702810737080000756 в Филиал ОПЕРУ ПАО БАНК ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург |  |
| к/с 30101810200000000704 |  |
| БИК 044030704 |  |
| Тел. (812) 335-99-87, 740-18-94 |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Савченко В.В./ |  |

**ООО «ОП «Квартал-Недвижимость» (ИНН 7816671768) согласовывает заключение Договора.**

**Генеральный директор ООО «ОП «Квартал-Недвижимость» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Щеклеин К.А.**

**АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ**

Санкт-Петербург  2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Недвижимость»,** в лице Савченко Владислава Владимировича, действующего на основании Доверенности от 31 октября 2019 года, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны и**Общество с ограниченной ответственностью «»,** в лице Генерального директора , действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт в том, что в соответствии с условиями **Договора №**  **от** **2020 года,** (далее – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял от Арендодателя:



Стороны подтверждают, что Помещение находится в удовлетворительном техническом, противопожарном и санитарном состоянии, по своим характеристикам соответствует условиям Договора и передано Арендатору в сроки, установленные Договором.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель | Арендатор |
| ООО «УК Недвижимость» |  |
| ОГРН 1167847071435 |  |
| ИНН 7810424882 КПП 781001001 |  |
| 196084, Санкт-Петербург, улица Ново-Рыбинская, дом 19-21, литера А, офис 307 |  |
| р/с 40702810737080000756 в Филиал ОПЕРУ ПАО БАНК ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург |  |
| к/с 30101810200000000704 |  |
| БИК 044030704 |  |
| Тел. (812) 335-99-87, 740-18-94 |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Савченко В.В./ |  |

**Приложение № 1**

**к Договору №**

**от** **2020 года**

**1. Почтовый адрес арендатора**

|  |  |
| --- | --- |
| Страна | Российская Федерация |
| Индекс |  |
| Субъект федерации  (для юридических лиц, зарегистрированных в РФ) |  |
| Населенный пункт |  |
| Улица |  |
| Дом |  |
| Помещение |  |
| Получатель |  |

**2. Список должностных лиц арендатора**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Фамилия, имя, отчество | Полное наименование должности | Образец подписи |
| 1. |  |  |  |
| 2. |  |  |  |
| 3. |  |  |  |
| 4. |  |  |  |
| 5. |  |  |  |

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Савченко В.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//

М.П.

|  |  |
| --- | --- |
| **Схема расположения Помещения в здании по адресу:**  196084, Санкт-Петербург, улица Ново-Рыбинская, дом 19-21, литера А,  этаж | **Приложение № 2**  **к Договору №**  **от**  **2020 года** |

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Савченко В.В./ | Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_// |

М.П.

**Приложение № 3**

**к Договору №**

**от** **2020 года**

**Перечень оборудования (технического оснащения) Помещения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Наличие |
| 1 | Радиатор отопления | **+** |
| 2 | Приточно-вытяжная вентиляция | **+** |
| 3 | Осветительные электроприборы, розеточная сеть | **+** |
| 4 | Кондиционер | **+** |
| 5 | Телефон (телефонный номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | **-** |
| 6 |  |  |

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Савченко В.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//

М.П.

**Приложение № 4  
к Договору №**  **от** **2020 года**

**Перечень обязательств Арендодателя   
по содержанию арендованного имущества, входящих в арендную плату**

Арендодатель обязуется:

* 1. Обеспечивать эксплуатационное обслуживание Здания.
  2. Обеспечивать содержание электрического, электротехнического оборудования, инженерных сетей и энергоустановок, находящихся во владении и пользовании Арендодателя в работоспособном состоянии в соответствии с требованиями нормативных правовых актов РФ.
  3. Устранять неисправности, поломки и последствия аварий коммуникаций, находящихся на балансе Арендодателя, произошедших не по вине Арендатора.
  4. Производить капитальный ремонт арендуемого помещения, связанный с капитальным ремонтом Здания.
  5. В случае необходимости, производить текущий ремонт мест общего пользования Здания.
  6. Обеспечивать работоспособность систем контроля допуска и видеонаблюдения.
  7. Обеспечить место временного хранения отходов и обеспечить их последующий совокупный вывоз собственными силами или с помощью третьих лиц.
  8. Организовать уборку территории Здания и прилегающих площадей, мест общего пользования, содержать в надлежащем состоянии территорию парковки автотранспорта.
  9. Обеспечить транспортное сообщение от станции метро «Московские ворота» до ЦБиТ «Квартал».
  10. Обеспечить охрану Здания.
  11. Обеспечить Здание коммунальными услугами: отопление (в сезон) Здания, в котором находится арендуемое Помещение, водоснабжение мест общего пользования в соответствии с общегородскими нормами, освещение площадей Здания (мест общего пользования и прилегающей к Зданию территории).

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Савченко В.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//

М.П.

**Приложение № 5**

**к Договору №**

**от**  **2020 года**

**Перечень дополнительных услуг,  
оказываемых Арендодателем за дополнительную плату**

Арендодатель обязуется, в случае необходимости и за дополнительную плату оказать:

1. Погрузочно-разгрузочные работы.
2. Услуги обслуживающего персонала.
3. Проведение косметического ремонта арендованного Помещения.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Савченко В.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//

М.П.

**СОГЛАШЕНИЕ О ГАРАНТИЙНОМ ПЛАТЕЖЕ**

Санкт-Петербург  2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «УК Недвижимость»,** в лице Савченко Владислава Владимировича, действующего на основании Доверенности от 31 октября 2019 года, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** с одной стороны и**Общество с ограниченной ответственностью «»,** в лице Генерального директора , действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о гарантийном платеже (далее – Соглашение) о нижеследующем:

1. Стороны договорились, что Соглашение к Договору №  от 2020 года определяет порядок обеспечения исполнения обязательств Сторон по **Договору №**  **от** **2020 года** (далее - Договор).
2. Арендатор передает Арендодателю гарантийный платеж в сумме, определенной п. 5.1 Договора, НДС не облагается, в качестве обеспечения исполнения принятых Арендатором обязательств, предусмотренных Договором, заключенным между Сторонами и в качестве гарантии сохранности имущества, переданного во владение и пользование.
3. Обеспечительный Гарантийный платеж выступает в качестве гарантии исполнения обязательств по Договору и сохранности переданного недвижимого имущества (Помещения), указанного в п. 1.1 Договора и движимого имущества (оборудования Помещения), указанного в Приложении № 3 к Договору. Обеспечительный Гарантийный платеж не является задатком в правовом смысле, не входит и не засчитывается в цену основного Договора и выполняет обеспечительную и залоговую функцию, подлежит возврату в полном объеме при добросовестном исполнении Арендатором всех обязательств по Договору.

Гарантийный платеж имеет целью предотвратить неисполнение Арендатором условий Договора, влекущее неблагоприятные последствия для Арендодателя. Гарантийный платеж обеспечивает обязательства, возникающие из заключенного Договора, в течение всего времени действия Договора. Гарантийный платеж обеспечивает:

* обязательства по погашению задолженности, возникшей из условий Договора, имеющейся на момент окончания срока действия Договора (после того как услуги по аренде будут оказаны);
* сохранность переданного Арендатору имущества, то есть гарантию сохранности переданного Арендатору имущества (недвижимого и движимого), бережное отношение к арендуемому имуществу Арендатора и третьих лиц, за действия которых Арендатор несет ответственность;
* обеспечивает обязательства вследствие причинения вреда в течение всего времени нахождения перечисленного в п. 3 имущества во владении и пользовании Арендатора;
* добросовестность Арендатора по исполнению Договора.

1. Арендатор обязуется до подписания Акта приема-передачи, предусмотренного Договором, перечислить вышеуказанную сумму гарантийного платежа на расчетный счет Арендодателя.
2. Внесенный Арендатором гарантийный платеж возвращается Арендодателем в течение 20 рабочих дней после окончания срока действия Договора, при условии добросовестного исполнения Арендатором всех обязательств по Договору.
3. Гарантийный платеж не связан с реализацией товаров (работ, услуг) Арендодателем Арендатору, не является платой (авансом) по Договору и не подлежит зачету в счет арендной платы по указанному Договору, не зачитывается в счет будущих арендных платежей, в погашение задолженности по суммам предъявленных неустоек и возмещению (компенсации) Арендодателю произведенных расходов, причиненных убытков, ущерба, дополнительных платежей, а остается на счете Арендодателя до истечения срока действия Договора. Исходя из данного условия гарантийный платеж может зачитываться в счет погашения задолженности по арендной плате, по суммам предъявленных неустоек и возмещению (компенсации) Арендодателю произведенных расходов, причиненных убытков, ущерба, дополнительных платежей только по окончании действия Договора (после того как услуги будут оказаны) в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Арендатором, то есть при наличии какой-либо задолженности Арендатора перед Арендодателем на момент окончания срока действия Договора.
4. Вопросы, не урегулированные Соглашением, регулируются действующим законодательством РФ.
5. Споры, возникающие при исполнении Соглашения, Стороны разрешают путем переговоров. При невозможности решения вопросов путем переговоров Стороны вправе обратиться в суд.
6. Споры, связанные с исполнением Соглашения подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по законодательству РФ.
7. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель | Арендатор |
| ООО «УК Недвижимость» |  |
| ОГРН 1167847071435 |  |
| ИНН 7810424882 КПП 781001001 |  |
| 196084, Санкт-Петербург, улица Ново-Рыбинская,  дом 19-21, литера А, офис 307 |  |
| р/с 40702810737080000756 в Филиал ОПЕРУ ПАО БАНК ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург |  |
| к/с 30101810200000000704 |  |
| БИК 044030704 |  |
| Тел. (812) 335-99-87, 740-18-94 |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Савченко В.В./ |  |

**Приложение № 7**

**к Договору №**

**от** **2020 года**

**Соглашение по ключевому хозяйству**

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и регламентирует отношения между Арендатором и Арендодателем по ключевому хозяйству.

**При подписании Акта приема-передачи Арендодатель передает Арендатору 2 (два) ключа от офисных помещений, сдаваемых в аренду, в случае утери ключей Арендатор возмещает их стоимость изготовления.**

Арендодатель с момента передачи ключей не несет ответственности за порчу и сохранность имущества, находящегося в арендованных помещениях.

Арендодатель имеет право входить в арендуемые помещения только в присутствии представителей Арендатора, за исключением предотвращения аварийных ситуаций и случаев крайней необходимости.

В соответствии с требованиями пожарной безопасности один ключ находится у Арендодателя на случай аварийной ситуации. Данный ключ хранится в сейфе Арендодателя. В случае вскрытия помещения, предотвращения или ликвидации аварийной ситуации составляется акт.

В случае если нет возможности связаться с представителями Арендатора в момент совершения данного действия - указанная ситуация доводится до сведения Арендатора в первый рабочий день после свершившегося факта.

**В случае если Арендатор своими силами и за свой счет сменил замок - Арендатор обязан передать один ключ на ответственное хранение уполномоченному лицу Арендодателя.**

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Савченко В.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//

М.П.

**Приложение № 8**

**к Договору №**

**от** **2020 года**

**Соглашение  
по пропускному режиму**

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и определяет порядок прохождения работниками и посетителями Арендатора на территорию арендуемого объекта.

В целях соблюдения пропускного режима Арендатор обязуется выполнять следующие условия:

1. Сотрудники Арендатора обязаны иметь для прохождения на свои рабочие места на территории объекта карточку СКД (система контроля доступа). При отсутствии карточки на сотрудника оформляется разовый пропуск. Передача персональных карточек СКД посторонним лицам запрещается.
2. В случае необходимости нахождения сотрудников Арендатора в офисе после окончания установленного Арендатором рабочего дня (с 8 час. 00 мин. до 22 час. 00 мин.), а также в выходные дни, Арендодатель письменно уведомляется Арендатором о такой необходимости.
3. При необходимости проведения посетителя на территорию объекта на посетителя оформляется разовый пропуск установленной формы.
4. В целях обеспечения сохранности имущества Арендатора вынос с объекта материальных ценностей допускается только по предъявлению материально-вещевого пропуска установленной формы.
5. В случае обнаружения Арендатором следов несанкционированного проникновения или фактов пропажи вещей на территории объекта, Арендатор обязан незамедлительно информировать об этом дежурную службу Арендодателя.
6. По окончании рабочего дня Арендатор обязан выключать освещение, электронагревательные приборы, закрывать окна, двери кабинетов (на ключ).
7. Запрещается проносить на территорию объекта легковоспламеняющиеся, взрывоопасные, ядовитые вещества.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Савченко В.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//

М.П.