|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Договор аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
|  |
| г. Волгоград | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г. |
|  |
| Общество с ограниченной ответственностью "ЭКВАТОР", в лице представителя по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем: |
|  |
| 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА |
| 1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во временное владение и пользование **торговое место №\_\_\_\_\_\_\_,** |
|  общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ квадратных метра, расположенное по адресу: г. Волгоград-75, шоссе Авиаторов, 15 (далее «арендуемое место»). |
|  |
| 1.2. Границы и расположение арендуемого места обозначены на прилагаемом к настоящему договору плане (приложение № 1 к настоящему договору). |
| 1.3. Арендатор не вправе осуществлять на арендуемом месте какое-либо капитальное/некапитальное строительство. В случае нарушения Арендатором условия настоящего пункта Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннемпорядке без возмещения Арендатору расходов, которые он понес в ходе строительства. |
| 1.4. Арендодатель в трехдневный срок после подписания настоящего договора (при условии внесения арендной платы в установленном настоящим договором порядке) передает Арендатору арендуемое место по акту приема-передачи. Акт приема-передачи распространяется на весь период действия настоящего договора и является его неотъемлемой частью. |
| 1.5. При прекращении действия настоящего договора Арендатор в двухдневный срок возвращает Арендодателю арендуемое место в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, а также все неотделимые от него улучшения, произведенные Арендатором за свой счет, не претендуя на возмещение понесенных затрат. Возврат арендуемого места оформляется актом приема-передачи по форме, разработанной Арендодателем. |
| 1.6. Передача арендуемого места производится при участии уполномоченных представителей Арендодателя и Арендатора. |
|  |
| 2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ |
| 2.1. Арендная плата на дату заключения настоящего договора составляет: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, без НДС (упрощенная система налогообложения), за квадратный метр в месяц и вносится в денежной форме. |
| Расчет арендной платы за неполный месяц производится исходя из продолжительности месяца 30 календарных дней. |
|  |
| 2.2. Арендная плата вносится ежемесячно в виде аванса в размере 100 % от цены арендной платы за месяц аренды. |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
| 2.3. Внесение Арендатором арендной платы по настоящему договору производится без предварительного выставления счетов со стороны Арендодателя до 10 числа текущего месяца. |
| Арендатор обязан в двухдневный срок после оплаты предоставить в бухгалтерию и (или) службу администраторов Арендодателя копии платежных поручений, подтверждающих перечисление денежных средств, и произвести сверку расчетов за текущий месяц. |
| 2.4. Арендодатель и Арендатор договорились, что размер арендной платы может меняться по инициативе Арендодателя в одностороннем порядке при изменении накладных расходов Арендодателя, а также законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение Арендодателя и приводящих к дополнительным затратам. |
| 2.5. Размер арендной платы, может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза за весь период действия договора с предупреждением Арендатора не менее чем за 5 (пять) календарных дней до даты соответствующего изменения. В случае несогласия с данным изменением арендной платы Арендатор обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления об увеличении арендной платы письменно уведомить Арендодателя о своем несогласии с увеличением. В течение 5 дней с момента получения от Арендатора уведомления о несогласии с увеличением арендной платы Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от выполнения обязательств по настоящему Договору, расторгнув его без обращения в суд. В случае не направления Арендатором уведомления о несогласии с увеличением арендной платы в установленный срок, согласие Арендатора на увеличение арендной платы считается полученным. |
| 2.6. Очередность зачисления поступающих от Арендатора денежных средств независимо от формулировок, указанных в назначении платежа: |
| -штрафы, пеня; |
| -возмещение причиненного ущерба на основании расчета Арендодателя; |
| -погашение задолженности по арендной плате; |
| -авансовые платежи текущего периода. |
| 2.7. Оплата по настоящему договору производится путем перечисления соответствующих сумм Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре, или внесением денежных средств в кассу Арендодателя при условии соблюдения установленного законодательством РФ предельного размера расчетов наличными деньгами. Арендатор будет являться надлежаще исполнившим обязательства по оплате с момента поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Арендодателя. |
|  |
| 3. ПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫМ МЕСТОМ И ЕГО СОДЕРЖАНИЕ |
| 3.1. Арендатор обязан пользоваться арендуемым местом в соответствии с настоящим договором и его назначением. Если Арендатор пользуется арендуемым местом не в соответствии с условиями настоящего договора и его назначением, Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего договора и возмещения убытков. |
| 3.2. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на арендуемом месте. |
| 3.3. Арендодатель имеет право: |
| 3.3.1. Устанавливать обязательные для Арендатора правила использования арендуемого места и требовать от Арендатора их соблюдения. |
| 3.3.2. Регулярно контролировать состояние арендуемого места, порядок его использования в соответствии с условиями настоящего договора. |
|  |
| 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН |
| 4.1. Обязанности Арендатора:4.1.1. Арендатор обязан осуществлять торговлю с борта автомобиля/лей гос. номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., гос. номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гос. номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. При заключении настоящего Договора Арендатор передает Арендодателю копии документов, на автомобиль/ли, с которого будет производиться торговля. В случае, изменения данных автомобиля/лей, с которого будет производиться торговля, Арендатор обязан незамедлительно, после таких изменений сообщить Арендодателю и предоставить соответствующие документы. |
|  |
| 4.1.2. Арендатор обязан своевременно и в полном объеме в соответствии с частью 2 настоящего договора осуществлять платежи. |
| 4.1.3. Использовать арендуемое место в соответствии с условиями настоящего договора и его назначением. Поддерживать арендуемое место и прилегающую территорию в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, обеспечить соблюдение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ. Содержать арендуемое место в чистоте, своевременно проводить уборку мусора и отходов на арендуемом месте, размещая их в специально установленных Арендодателем местах. |
| 4.1.4. Соблюдать распорядительные акты Арендодателя. |
| 4.1.5. Устранять за свой счет последствия аварий и повреждений, за исключением случаев, когда в их наступленииустановлена вина третьих лиц. |
| 4.1.6. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Арендодателя, работников аварийно-технических служб к арендуемому месту для осуществления ими контроля за его использованием и устранения аварийных ситуаций. |
|  |
|  |
|  |
|  |
| 4.1.7. Соблюдать действующие санитарные, природоохранные, противопожарные нормы, нормы охраны труда и нести ответственность за их несоблюдение. |
| 4.1.8. Нести полную ответственность за наличие необходимых разрешений, лицензий, соблюдение законодательных норм и правил осуществления конкретных видов коммерческой деятельности. |
| 4.1.9. Возмещать Арендодателю убытки, понесенные им по вине Арендатора. |
|  |
| 4.1.10. Письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении им арендуемого места (намерении расторгнуть настоящий договор), путем подачи заявления в приемную Арендодателя не позднее, чем за 5 дней до предполагаемой даты расторжения договора для принятия Арендодателем соответствующего решения. |
| 4.1.11. По истечении срока действия настоящего договора, а также при его досрочном расторжении вернуть арендуемое место Арендодателю в том состоянии, в котором оно было передано. |
| 4.1.12. Арендатор не вправе передавать арендуемое место в субаренду без согласования с Арендодателем. |
| 4.1.13. Арендатор не имеет права отдавать арендные права или их часть в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, или в качестве вклада в простое товарищество, в том числе иностранным кредитным учреждениям (банкам). |
| 4.1.14. Арендатор несет ответственность за не соблюдение норм и правил по охране труда, обязан за счет собственных средств проводить необходимые мероприятия по охране труда, соблюдать установленные законодательством РФ правила привлечения иностранных граждан и лиц без гражданства к трудовой деятельности. |
| 4.1.15. Возместить Арендодателю суммы штрафов, наложенных надзорными, контролирующими органами за нарушение действующего законодательства РФ по вине Арендатора. |
| 4.1.16. На основании Федерального закона № 29-ФЗ от 02.01.2000 г. «О качестве и безопасности пищевых продуктов», закона РФ № 52-ФЗ от 30.03.1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» Арендатор обязуется заключить договор на выполнение лабораторных исследований с лабораторией, аккредитованной в порядке, установленном законодательством РФ, с целью обеспечения организации и проведения производственного контроля за качеством и безопасностью реализуемой пищевой продукции на срок действия настоящего договора, и предоставить копию заключенного договора Арендодателю по его требованию. |
|  |
| 4.2. Обязанности Арендодателя: |
| 4.2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору арендуемое место в соответствии с условиями настоящего договора по акту приема-передачи |
| 4.2.2. Информировать Арендатора об изменении арендной платы не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней до начала новых арендных платежей. |
| 4.2.3. По истечении срока действия настоящего договора принять арендуемое место от Арендатора по акту приема-передачи. |
|  |
| 5. ФОРС-МАЖОР |
| 5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор). |
| 5.2. При наступлении указанных в п. 5.1. обстоятельств сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих доказательств. |
|  |
| 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ |
| 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. |
| 6.2. При просрочке уплаты Арендатором любых платежей, предусмотренных настоящим договором, Арендодатель вправе начислить, а Арендатор обязан уплатить, неустойку в размере 5 % (пять процентов) от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки. Сумма неустойки оплачивается Арендатором самостоятельно вместе с задолженностью, а при отсутствии такой оплаты - на основании отдельного письменного требования Арендодателя.  |
| 6.3. За несоблюдение Арендатором распорядительных актов Арендодателя, ненадлежащую уборку арендуемого места и прилегающей к нему территории, размещение товаров и тары, упаковки вне арендуемого места, размещение мусора (отходов) вне мест, специально установленных Арендодателем, нарушения установленного Арендодателем режима работы и прочие действия Арендатора, которые приводят или могут привести к порче или ухудшению состояния арендуемого места, за нарушение обязанностей Арендатора, указанных в пункте 4.1. настоящего договора, Арендатор оплачивает Арендодателю неустойку в размере 50 минимальных размеров оплаты труда в течение трех дней с даты получения от Арендодателя претензии. Указанная неустойка является штрафной. |
| 6.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно, в одностороннем внесудебном порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) по требованию Арендодателя с письменным уведомлением об этом Арендатора за 5 календарных дней в случаях, когда Арендатор: |
| - однократно не оплатил в полном объеме арендную плату в соответствии с частью 3 настоящего договора в течение одного месяца с даты возникновения обязательства; |
| - самовольно произвел строительные работы на арендуемом месте; |
| - произвел действия, ухудшившие состояние арендуемого места; |
| - использует арендуемое место с нарушением условий настоящего договора; |
| - имеет два и более предписаний государственных контролирующих органов; |
| - однократного невыполнения требования, установленного в подпунктах 4.1.1. – 4.1.16. настоящего договора; |
| - нарушает требования правил пожарной безопасности, охраны труда. |
|  |
|  |
|  |
| 6.5. За несвоевременный возврат арендуемого места Арендодателю Арендатор обязуется внести арендную плату в двойном размере за весь период просрочки. |
| 6.6. Стороны определяют следующий порядок наложения штрафных санкций, предусмотренных настоящим договором: |
| - по факту нарушения между сторонами (уполномоченными представителями сторон) составляется акт о выявленных нарушениях. |
| - на основании акта о выявленных нарушениях виновная сторона уплачивает установленную настоящим договором сумму штрафных санкций в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания вышеназванного акта. Отказ одной стороны от подписания акта удостоверяется другой стороной и не является препятствиям для устранения нарушений и уплаты штрафных санкций виновной стороной. |
|  |
|  |
| 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ |
| 7.1. В случае производства Арендатором за счет собственных средств на арендуемом месте неотделимых улучшений, Арендатор не имеет права после прекращения настоящего договора на возмещение стоимости произведенных им улучшений. |
| 7.2. В случае прекращения действия настоящего договора (его досрочного расторжения) Арендатор обязуется освободить арендуемое место от размещенного на нем имущества Арендатора и передать его Арендодателю в первоначальном состоянии. |
| 7.3. Если Арендатор продолжает занимать арендуемое место по истечении срока аренды, то в течение всего времени до момента передачи Помещения он обязан вносить арендную плату в двойном размере арендной платы, установленной настоящим договором, а также возместить все расходы и убытки, понесенные Арендодателем в связи с такой задержкой, включая убытки и штрафные санкции, выплачиваемые Арендодателем в связи с принятыми на себя обязательствами в отношении арендуемого помещения перед третьими лицами. |
| 7.4. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, предусмотренного ст. 621 ГК РФ. |
| 7.5. В случае расторжения настоящего договора сумма арендной платы, предварительно зачисленная на расчетный счет, либо внесенная в кассу Арендодателя, возврату не подлежит.7.6. Арендатор не имеет право передавать третьим лицам арендуемое место в субаренду. |
|  |
| 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. |
| 8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон. |
|  |
| 8.2. Настоящий договор заключается на срок \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяца. |
|  |
| 8.3. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, и вступает в силу с даты его подписания. Приложение к настоящему договору составляет его неотъемлемую часть. |
| 8.4. В случаях, не урегулированных настоящим договором, применяется гражданское законодательство РФ. |
| 8.5. Споры, возникшие между сторонами, подлежат разрешению в арбитражном суде Волгоградской области. |
|  |
|  |
| АДРЕСА, ПОДПИСИ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН |
|  |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Общество с ограниченной ответственностью "ЭКВАТОР" |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Почтовый адрес: |  |  |
| 400075, Волгоградская обл, Волгоград г, Авиаторов ш, дом № 15 |  |  |
| Р/С № 40702810011000006926 в ВОЛГОГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8621 ПАО СБЕРБАНК К/С 30101810100000000647 БИК041806647 |  |  |
| ИНН 3443124032,КПП 344401001 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Представитель по доверенности |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | М.П. |  |  |  |  |  | М.П. |  |  |  |