ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ №

рп. Ванино «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Акционерное общество «Ванинский морской торговый порт»** (сокращенное наименование АО «Порт Ванино»), далее именуемое «Арендодатель», в лице генерального директора Дмитракова Евгения Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Федеральное государственное бюджетное учреждение «Администрация морских портов Охотского моря и Татарского пролива»** (сокращенное наименование ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива»),далее именуемое «Арендатор», в лице руководителя Татаринова Николая Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# Предмет и основные условия Договора

## Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение № 1 (2 этаж), общей площадью 31,6 кв. м (Приложение № 1), оснащенные тепло-, водо- и электрическими сетями, (далее по тексту «помещение»), в Здании, расположенном по адресу: р.п. Ванино, ул. Железнодорожная, 2, для использования под служебное помещение.

## Арендодатель владеет сдаваемым в аренду помещением, на праве собственности в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права от 22.02.2000 г. серия 27 ХБ, № 0035453, выданным Хабаровским краевым учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 27-01/09-1/2000-256 от 22 февраля 2000 г.

## Арендатор не вправе передавать помещение в пользование или субаренду третьим лицам.

## Срок аренды устанавливается с 01 марта 2018 г. по 31 января 2019 г.

# Обязанности сторон

## Обязанности Арендодателя:

### Предоставить Арендатору помещение для целей, предусмотренных Договором, по Акту приёма-передачи помещений (Приложение № 2), подписанному полномочными представителями Сторон.

###  Производить капитальный ремонт в сдаваемом в аренду помещении, связанный с общим капитальным ремонтом здания. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта определяются Арендодателем.

###  Производить за свой счет по заявкам Арендатора ремонт тепло-, водо- и электрических сетей в сдаваемом в аренду помещении.

## Обязанности Арендатора:

###  Использовать помещение в соответствии с его назначением, установленным Договором, содержать в надлежащем санитарно-гигиеническом и техническом состоянии, а также соблюдать чистоту и правила санитарных норм в местах общего пользования и на прилегающей к зданию территории.

###  Эксплуатировать электросети помещения в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей и Правилами охраны труда (правилами безопасности) при эксплуатации электроустановок потребителей, а также утвержденными генеральным директором АО «Порт Ванино» Правилами эксплуатации электроустановок помещений, сдаваемых в аренду.

###  В случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, самостоятельно заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

### При эксплуатации помещения выполнять требования Правил противопожарного режима в Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 № 390) и других правовых актов по пожарной безопасности для данного типа зданий, соблюдать требования Федерального закона от 23.02.2013 г. №15-ФЗ (статья 12 «Запрет курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах»), а также соблюдать санитарные нормы и правила.

###  Соблюдать требования контролирующих и надзорных органов.

### Выполнять за свой счёт предписания органов Роспотребнадзора, Госпожнадзора, экологического надзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность помещения, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемого помещения.

Обеспечивать неукоснительное исполнение своими работниками установленных требований по соблюдению транспортной безопасности для физических лиц, следующих либо находящихся на объекте транспортной инфраструктуры Арендодателя (включая ношение пропуска установленного образца на видном месте поверх одежды); режимных правил в морском многостороннем пункте пропуска через государственную границу Российской Федерации, включая режим зон таможенного контроля в порту, и нести ответственность за их неисполнение.

###  Не осуществлять действий или работ, которые могут причинить ущерб имуществу и неудобство Арендодателю, арендаторам и их посетителям, в т.ч. использовать любые шумопроизводящие приборы так, чтобы их использование, по крайней мере, не причиняло неудобство кому бы то ни было в здании.

###  Нести расходы на содержание помещения (уборку и т.п.) в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами.

###  В период аренды обязан производить текущий ремонт помещения, по согласованию с Арендодателем объема и порядка выполнения работ.

###  Проводить капитальный ремонт помещения в случае возникновения его необходимости из-за повреждений, связанных с деятельностью Арендатора, по согласованию с Арендодателем.

###  Без письменного согласия Арендодателя не производить в арендуемом помещении работы по реконструкции, перепланировке, а также другие капитальные работы, в том числе:

* изменение метража, расположения, ликвидации комнат, изменение функционального назначения помещения, переоборудование инженерных сетей, вырубку ниш, пробивку отверстий в стенах;
* замену, устройство окон, дверей, заделку оконных и дверных проёмов;

-- прокладку скрытых и открытых проводок и коммуникаций, устройство штраб в горизонтальных и вертикальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытия под размещение электропроводки, а также не размещать на наружных стенах здания, окнах и иных конструктивных элементах здания объявлений, сообщений, названий, в том числе рекламного характера.

###  Арендатор обязуется не размещать и не устанавливать без согласования с Арендодателем в арендуемом помещении крупногабаритное оборудование.

###  В случае необходимости аварийного ремонта тепло-, водо- и электрических сетей (электроустановок) арендуемого помещения, Арендатор подаёт соответствующую заявку Арендодателю.

###  Арендодатель должен устранить неполадки в течение 5-ти рабочих дней от даты получения заявки.

### Арендатор оплачивает расходы, связанные с ремонтом тепло‑, водо- и электрических сетей, если поломки произошли по вине Арендатора. В случае повреждения помещения Арендатором, а также в случае обнаружения Арендодателем не согласованных с ним самовольных перепланировок, Арендатор обязан восстановить помещение в первоначальном состоянии (согласно технической документации) за свой счёт в срок, определенный Арендодателем, при этом согласовать письменно с Арендодателем перечень производимых восстановительных ремонтных работ (в том числе отделочных), а по окончанию восстановительных работ предоставить Арендодателю акты выполненных работ.

###  Освободить помещение в 5-ти дневный срок в случае однократного невнесения арендной платы в срок, установленный п. 3.2 Договора.

### 2.2.15 По окончании срока аренды либо при досрочном освобождении помещения сдать его по Акту приема-передачи (Приложение № 3) в том состоянии, в котором помещение было принято, с учётом нормального износа.

# Арендная плата и порядок платежей

## 3.1 Сумма арендной платы в месяц составляет 29 084,64 (Двадцать девять тысяч восемьдесят четыре руб. 64 коп.) рубля, в том числе НДС (18%) – 4 436,64 (Четыре тысячи четыреста тридцать шесть руб. 64 коп.) рублей.

## Арендатор производит оплату на основании предварительного счёта путем перечисления 100% суммы, определенной п. 3.1 Договора, не позднее 10-го числа каждого месяца аренды. Фактом оплаты является поступление денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

## Счета-фактуры выставляются в установленном законом порядке и направляются Арендатору по почте.

## Арендная плата за не полностью использованный месяц рассчитывается пропорционально фактически использованному времени аренды (в сутках).

## Дополнительные услуги и расходы Арендодателя по настоящему Договору, в том числе установленные п. 2.2.13, оплачиваются Арендатором в течение 10 календарных дней от даты оказания услуг на основании счёта Арендодателя.

## Арендодатель вправе пересматривать сумму арендной платы в случаях:

### 3.6.1 проведения капитального либо текущего ремонта помещения;

### 3.6.2 изменения размера эксплуатационных расходов;

### 3.6.3 изменения потребительских цен, а также других факторов, оказывающих влияние на формирование арендной платы.

## Измененная величина арендной платы является неотъемлемой частью Договора и применяется во взаиморасчетах через 10 календарных дней после письменного уведомления Арендатора.

# Улучшения и переустройство помещения

## Улучшения помещения, неотделимые без вреда для помещения, переустройство и перепланировка производятся только с письменного согласия Арендодателя.

## Если Арендатор произвел улучшения помещения, неотделимые без вреда для помещения, такие улучшения после прекращения Договора становятся собственностью Арендодателя без компенсации.

## Арендатор не вправе требовать от Арендодателя возмещения расходов на все произведенные им улучшения помещения.

# Ответственность сторон

## За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ. Арендатор обязуется оплатить Арендодателю все расходы и убытки, включая штрафные санкции пограничных, таможенных и других органов государственного контроля, предъявленные Арендодателю в связи с ненадлежащим исполнением либо неисполнением Арендатором обязательств, в том числе предусмотренных п. 2.2.5 Договора, в течение 10 дней с момента получения соответствующего требования от Арендодателя.

## В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные Договором, Арендодатель имеет право начислить Арендатору пеню в размере 0,01% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

## За задержку сдачи помещения по истечении срока действия настоящего Договора или при досрочном его расторжении, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время задержки, а также штраф в размере 10% от месячной суммы арендной платы.

# порядок расторжения Договора

## По истечении срока аренды Арендатор возвращает Арендодателю помещение по акту приема-передачи и производит окончательные расчеты.

## При досрочном освобождении Арендатор должен письменно не позднее, чем за две недели сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении помещения и сдать помещение в порядке, предусмотренном в п. 2.2.15 Договора.

## Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

### использования Арендатором помещения в целом или его части не в соответствии с п. 1.1 Договора;

### если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения;

### однократного невнесения Арендатором арендной платы в установленный Договором срок;

### выполнения Арендатором без согласования с Арендодателем любых работ, ведущих к перепланировке и переустройству помещения (в том числе по установке любых конструкций), и/или затрагивающих целостность здания, прочность и устойчивость несущих конструкций здания;

## При наступлении любого из случаев, указанных в п. 6.3, Договор считается расторгнутым с даты направления письменного уведомления (если иной срок не указан в уведомлении) об одностороннем отказе от исполнения Договора.

## Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор в случае производственной необходимости, письменно уведомив Арендатора за 30 календарных дней до даты расторжения.

# Заключительные положения

## Настоящий Договор аренды вступает в силу с 01 марта 2018 года и действует до окончания срока аренды.

## В случае изменения адресов, банковских и других реквизитов, а также ликвидации или реорганизации юридического лица одной из Сторон, она обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 3-х рабочих дней.

## Документы, направленные сторонами электронной почтой или факсимильной связью, подписанные уполномоченными представителями Сторон, признаются обязательными для исполнения. При этом оригиналы документов высылаются по почте заказным письмом либо выдаются уполномоченному представителю Арендатора под роспись в срок не позднее следующего рабочего дня после передачи документов средствами оперативной связи.

## Все разногласия, возникающие в ходе исполнения Договора, Стороны стремятся разрешить путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края в установленном законодательством порядке.

## Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

## Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

## Во всем остальном, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

# адреса и банковские реквизиты сторон

**Арендодатель**

Адрес юридический (место нахождения): 682860, Российская Федерация, Хабаровский край, рабочий поселок Ванино.

Адрес почтовый: 682860, Российская Федерация, Хабаровский край, рабочий поселок Ванино, ул. Железнодорожная, 1.

Тел.: (42137) 7-77-99, 57-674, факс: (42137) 7-75-75, www.vaninoport.ru,

e-mail: vcsp@vcsp.ru, commerce@vcsp.ru, spismennaya@vcsp.ru

ОГРН 1022700711450, ИНН 2709001590, КПП 270901001, ОКПО 01126163

Р/с 40702810242090000201 в Филиале «Газпромбанк» (Акционерное общество)

«Дальневосточный»,

к/с 30101810105070000886, БИК 040507886.

**Арендатор**

Местонахождение (юридический адрес и почтовый адрес):

Россия, 682860, Хабаровский край, р.п. Ванино, ул. Железнодорожная, 2.

Тел./факс: (42137) 7-67-79, 7-66-01, e-mail: ampvanino@ampvanino.ru.

ИНН 2709000614, КПП 270901001.

р/с 40501810700002000002 Отделение Хабаровск, БИК 040813001.

**Арендодатель Арендатор**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Е.С. Дмитраков, Н.П. Татаринов,

генеральный директор руководитель

Приложение №1

 к Договору №

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г.

ПЛАН

помещений, переданных ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива»

по Договору аренды № от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г..



 р.п. Ванино, ул. Железнодорожная, 2 (2 этаж)

Арендодатель Арендатор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Е.С. Дмитраков, Н.П. Татаринов,

генеральный директор руководитель

Приложение № 2

к Договору аренды №

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Акционерное общество

«**Ванинский морской торговый порт**»

# А К Т

# ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ

р.п. Ванино «01» марта 2018 г.

Мы, нижеподписавшиеся, генеральный директор АО «Порт Ванино» Дмитраков Евгений Станиславович (Арендодатель) и руководитель ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива» Татаринов Николай Петрович (Арендатор), составили настоящий Акт о том что:

1. Арендодатель в соответствии с условиями  Договора аренды № от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г. передает, а Арендатор принимает нежилое помещение № 1 (2 этаж), общей площадью 31,6 кв. м, оснащенное тепло- , водо- и электрическими сетями, в Здании, расположенном по адресу: р.п. Ванино, ул. Железнодорожная, 2.

*2*. Техническое состояние нежилого помещения удовлетворительное и позволяет использовать его в целях, предусмотренных п. 1.1 указанного Договора аренды.

*3.* Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

- 1-й экз. – Арендодателю;

- 2-й экз. – Арендатору.

Согласовано:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

/ФИО/ /подпись/ /должность/

Передал:

Дмитраков Евгений Станиславович \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Генеральный директор

 /подпись/

Принял:

Татаринов Николай Петрович \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Руководитель /подпись/

**ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.С. Дмитраковгенеральный директор | Арендатор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Н.П. Татариновруководитель |

Приложение № 3

к Договору аренды №

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Акционерное общество

**«Ванинский морской торговый порт»**

# А К Т

# ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ

**(возврат)**

р.п. Ванино «31» января 2019 г.

Мы, нижеподписавшиеся, генеральный директор АО «Порт Ванино» Дмитраков Евгений Станиславович (Арендодатель) и руководитель ФГБУ «АМП Охотского моря и Татарского пролива» Татаринов Николай Петрович (Арендатор), составили настоящий Акт о том, что:

1. Арендатор, в связи с окончанием Договора аренды №  от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. передает, а Арендодатель принимает нежилое помещение № 1 (2 этаж), общей площадью 31,60 кв.м, оснащенное тепло- , водо- и электрическими сетями, в Здании, расположенном по адресу: р.п. Ванино, ул. Железнодорожная, 2.

2. Техническое состояние нежилого помещения удовлетворительное, соответствует требованиям, установленным п. 2.2.15 указанного Договора аренды.

3. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

- 1-й экз. – Арендодателю;

- 2-й экз. – Арендатору.

Согласовано:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

/ФИО/ /подпись/ /должность/

Передал:

Татаринов Николай Петрович \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Руководитель /подпись/

Принял:

Дмитраков Евгений Станиславович \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Генеральный директор

 /подпись/

**ФОРМА АКТА СОГЛАСОВАНА**

**Арендодатель Арендатор**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Е.С. Дмитраков, Н.П. Татаринов,

генеральный директор руководитель