**Проект**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**нежилых помещений в региональном технопарке** **№ \_\_\_\_\_\_\_**

г. Белгород «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Технопарк «Контакт»(ООО «Технопарк «Контакт»»), ДУ, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице директора Гоголя Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Постановлением Правительства Белгородской области от 21 ноября 2016 года № 408-пп «Об обеспечении деятельности регионального технопарка», на основании протокола от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_ заседания комиссии по предоставлению нежилых помещений в региональном технопарке, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. **Арендодатель** передает, а **Арендатор** принимает во временное пользование нежилые помещения (далее - Имущество), входящие в состав нежилого помещения с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенные по адресу: г. Белгород, ул. Королева 2а, корпус 2, этаж \_\_\_\_ офис №\_\_\_\_, помещения №\_\_\_\_ на поэтажном плане (\_\_ этаж \_\_ уровень) технического\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

1.2. Общая площадь помещений, передаваемых в аренду, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе:

- \_\_\_\_ этаж, № \_\_ - \_\_\_\_ кв. м.

Выкопировка из поэтажного плана на помещение с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с выделением на нем арендуемых помещений является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

1.3. Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, передается **Арендатору** в аренду для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Имущество передается в аренду сроком на \_\_\_\_ лет и устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

1.5. Имущество является государственной собственностью Белгородской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.6. Нежилое помещение с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: г. Белгород, ул. Королева, 2а, в состав которого входит Имущество, передано в доверительное управление ООО «Технопарк «Контакт» в соответствии с договором от «01» декабря 2016 года № ДУ 16/10, заключенным между ООО «Технопарк «Контакт» и департаментом имущественных и земельных отношений Белгородской области. Сдача имущества в аренду не влечет передачу прав собственности на него и не является основанием для дальнейшего выкупа имущества **Арендатором.**

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Права **Арендодателя**:

2.1.1. **Арендодатель** имеет право на доступ к имуществу с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором.

2.1.2. **Арендодатель** имеет право потребовать расторжение Договора и возмещения убытков в случае, если **Арендатор** нарушает условия настоящего Договора.

2.2. **Арендодатель** обязуется:

2.2.1. В семидневный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить **Арендатору** имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. Своевременно, за один месяц, уведомлять **Арендатора** об изменении величины арендной платы и производить перерасчет арендной платы при изменении ставок арендной платы, пересмотренных с учетом условий настоящего Договора и методики расчета арендной платы, но не чаще одного раза в год.

2.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора.

2.3. Права **Арендатора**:

2.3.1. Производить неотделимые улучшения арендованного имущества только с письменного согласия **Арендодателя**. Стоимость неотделимых улучшений может возмещаться по взаимному согласию Сторон настоящего договора.

2.3.2. Использовать преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора на новый срок после истечения срока действия настоящего Договора при соблюдении условий Договора.

2.3.3. Досрочно расторгнуть Договор, предупредив **Арендодателя** за один (один) месяц.

2.4. **Арендатор** обязуется:

2.4.1. В семидневный срок после вступления в силу настоящего Договора принять от **Арендодателя** имущество, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи.

2.4.2. Своевременно вносить арендную плату и представлять **Арендодателю** копии платежных поручений, подтверждающих выполнение обязательств, в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.3. Использовать арендуемое имущество исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.3 настоящего Договора, и содержать арендуемое имущество и прилегающую территорию в чистоте, выполнять все санитарно-технические и гигиенические правила. Хранить весь мусор и отходы в соответствующих контейнерах на территории или в других местах, указанных **Арендодателем** (вывоз мусора осуществляется **Арендодателем**).

2.4.4. Если арендуемое Имущество в результате действий или бездействия **Арендатора** придет в аварийное состояние, то **Арендатор** восстанавливает его за свой счет или возмещает **Арендодателю** ущерб в установленном законодательством порядке. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом **Арендодателю**.

2.4.5. Возместить **Арендодателю** убытки, если при возврате помещения будут обнаружены недостатки, свидетельствующие об ухудшении помещения, не связанные с нормальным износом.

2.4.7. Осуществлять свою деятельность таким образом, чтобы при этом не нарушать деятельность **Арендодателя** или третьих лиц, занимающих соседние помещения в здании.

2.4.8. Не допускать курение, в том числе своих работников в офисных помещениях, на рабочих местах или иных помещениях здания. Курение возможно только в специально отведенном месте.

2.4.9. Обеспечить сохранность имущества, переданного в аренду.

2.4.10. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов, своевременно оплачивать коммунальные и эксплуатационные расходы в соответствии с выставляемыми **Арендодателем** счетами.

2.4.11. Нести расходы на содержание арендуемого имущества и поддерживать его в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.4.12. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества.

2.4.13. За свой счет проводить все установленные противопожарные мероприятия.

2.4.14. Производить заземление и эксплуатацию электрооборудования в строгом соответствии с установленными правилами, монтаж и реконструкцию электросилового и осветительного оборудования производить только при наличии технических условий, согласованных **Арендодателем** и соответствующими службами.

2.4.15. Организовать свою деятельность соблюдая режим работы **Арендодателя** – с 8-00 по 19-00 в рабочие дни с понедельника по пятницу, в субботу с 8-00 по 15-00. Воскресенье, официальные праздничные нерабочие дни – нерабочие дни. Доступ в арендуемое Имущество, а также на территорию имущественного комплекса в нерабочие дни и раньше или позже установленного времени в рабочие дни в нерабочие дни осуществляется по письменному согласованию с **Арендодателем**.

2.4.16. Не осуществлять действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных **Арендатору** имущественных прав, а именно: сдавать арендуемое имущество в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендуемое имущество в безвозмездное пользование, по договорам о совместном пользовании, вносить в качестве вклада (взноса) в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц.

2.4.17. Обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому имуществу представителей **Арендодателя** для проведения проверки соблюдения **Арендатором** условий настоящего Договора, а также представлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.4.18. Направить уведомление **Арендодателю** о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего Договора.

2.4.19. Письменно не позднее, чем за один месяц сообщить **Арендодателю** о предстоящем освобождении помещений при его досрочном расторжении.

2.4.20. После прекращения действия настоящего Договора вернуть в 3-дневный срок **Арендодателю** арендуемое Имущество по акту приема-передачи в состоянии не хуже чем, то состояние, в котором его получил, с учетом нормального износа.

2.4.21. В недельный срок с момента получения уведомления **Арендодателя** о проведении сверки расчетов по настоящему договору подписать и представить акт сверки по начисленным и поступившим на счет **Арендодателя** арендным платежам с копиями платежных документов подтверждающих факт оплаты.

2.4.22. Предоставлять **Арендодателю** ежеквартально отчет о развитии предприятия, включающий информацию о создании новых рабочих мест и средней заработной плате, отчислениях по обязательным платежам в бюджеты всех уровней и в государственные внебюджетные фонды, финансовый отчет.

**3. Арендная плата и порядок расчетов по договору**

3.1. Арендная плата за предоставляемое в аренду Имущество (приложение № 2 «Расчет арендной платы») определяется на основании отчета оценщика от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв.м в месяц без НДС.

В соответствии с Постановлением Правительства Белгородской области от 21 ноября 2016 года № 408-пп «Об обеспечении деятельности регионального технопарка» отдельным категориям субъектов малого и среднего предпринимательства устанавливается льготный коэффициент величины арендной платы.

3.2. Арендная плата за полученное в аренду Имущество, составляет: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей в месяц без НДС.

3.4. Внесение арендной платы производится до 10 числа оплачиваемого месяца.

3.5. Датой внесения арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет **Арендодателя**.

3.6. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме перечисляется **Арендатором** на счет **Арендодателя** по следующим реквизитам:

р/с 40702810907000005403 в Белгородском отделении № 8592

ПАО Сбербанк

к/с 30101810100000000633

БИК 041403633

3.7. Арендная плата по договору аренды, заключенному на срок более одного года, подлежит изменению А**рендодателем** не чаще одного раза в год, начиная со второго года срока действия договора путем приведения в соответствие с рыночной величиной арендной платы, определенной на основании отчета независимого оценщика.

3.8. Арендная плата за временное владение и пользование Имуществом не включает в себя компенсацию (возмещение) расходов (затрат) по оплате эксплуатационных и коммунальных (водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение) услуг.

3.9. В арендную плату не входит оплата иных дополнительных услуг (Интернет, телефон и т.д.), которые **Арендодатель** или иное лицо, указанное **Арендодателем** оказывает **Арендатору** на основании отдельно заключенных Сторонами договоров.

3.10. Арендная плата взимается за все время, когда **Арендатор** владел имуществом, до его передачи **Арендодателю** по акту приема-передачи, в том числе в случае, когда будет допущена просрочка в возврате Имущества.

**4. Ответственность сторон**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного п.п. 2.4.2. настоящего Договора, **Арендатор** оплачивает пеню в размере **0,1** **процента** с просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. **Арендатор** возмещает убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. В случае если **Арендатор** своевременно не возвратил арендованное Имущество, **Арендодатель** вправе потребовать внесения арендной платы за всё время просрочки в порядке, установленном настоящим Договором.

**5. Порядок разрешения споров**

5.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

5.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Белгородской области в установленном действующим законодательством порядке.

**6. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора**

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_ лет и действует по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

6.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникающие между Сторонами, с момента передачи Имущества по акту приема-передачи.

6.3. Изменение условий настоящего Договора допускается по соглашению Сторон. Предложения об изменении условий настоящего Договора рассматриваются Сторонами в недельный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.4. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению в следующих случаях:

6.4.1. в случаях необходимости использовать арендуемое имущество для государственных нужд в соответствии с законодательством;

6.4.2. при ненадлежащем исполнении **Арендатором** обязательств по оплате аренды в сроки, установленные настоящим Договором;

6.4.3. при умышленном или неосторожном ухудшении **Арендатором** состояния имущества, либо невыполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**7. Прочие условия**

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

7.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Приложение № 1 «Выкопировка из поэтажного плана», Приложение № 2 «Расчет арендной платы», Акт приема-передачи имущества являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. Все расходы, связанные с государственной регистрацией в полном объеме (заказ кадастровой документации, оплата госпошлины и т. д.) возлагаются на **Арендатора**.

**8. Юридические адреса и реквизиты сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель |  | Арендатор |
| ООО «Технопарк «Контакт»  308034, г. Белгород, ул. Королева, 2а |  |  |
| ИНН 3123392970 КПП 312301001  ОГРН 1163123077193  р/с 40702810907000005403  в Белгородском отделении № 8592  ПАО Сбербанк  к/с 30101810100000000633  БИК 041403633 |  |  |

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель**  ООО «Технопарк «Контакт» |  | **Арендатор** |
| Директор Е.А.Гоголь |  |  |
| МП |  | МП |

**Приложение № 1**

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Выкопировка из поэтажного плана нежилого помещения**

**с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_\_.**

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель**  ООО «Технопарк «Контакт» |  | **Арендатор** |
| Директор Е.А.Гоголь |  |  |
| МП |  | МП |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 2**  к договору аренды № \_\_\_\_\_  от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |

**Расчет арендной платы**

**1.** Размер арендной платы за пользование Имуществом по договору аренды в месяц при предоставлении Имущества в аренду определяется на основании Постановления Правительства Белгородской области от 21 ноября 2016 года № 408-пп «Об обеспечении деятельности регионального технопарка» по формуле:

**Ам = Ар x К х S, где**

Ам - размер арендной платы по договору в месяц в рублях;

Ар - рыночная величина арендной платы за пользование Имуществом 1 кв. метра в месяц в рублях, определенная оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;

К - корректирующий коэффициент (в соответствии с пунктом 4.5 Положения о региональном технопарке, утвержденного постановлением Правительства Белгородской области от 21 ноября 2016 года № 408-пп).

S – общая площадь помещения, кв. м.

**2.** На основании отчета от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_ арендная плата составляет:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Тип помещения** | **Ар, руб.** | **К** | **S, кв.м.** | **Ам, руб.** |
| 1. | Нежилое помещение, назначение\_\_\_\_\_\_\_-- |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | **Всего:** |  |  |  |  |

Арендная плата за полученное в аренду имущество составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц без НДС.**

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель**  ООО «Технопарк «Контакт» |  | **Арендатор** |
| Директор Е.А.Гоголь |  |  |
| МП |  | МП |

**Акт приема-передачи**

имущества по договору аренды

№ \_\_\_\_\_\_от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

г. Белгород «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, от **Арендодателя** директор ООО «Технопарк «Контакт», ДУ, Гоголь Евгений Анатольевич, от **Арендатора** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о том, что в соответствии с договором аренды № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года ООО «Технопарк «Контакт» передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ приняло для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Имущество:

Нежилые помещения (далее - Имущество), входящие в состав нежилого помещения с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: г. Белгород,   
ул. Королева 2а, корпус 2, этаж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Общая площадь помещений, передаваемых в аренду, составляет \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе:

- \_\_\_\_ этаж, № \_\_ - \_\_\_\_ кв. м.

Имущество находится в состоянии пригодном для эксплуатации по назначению.

Претензий по передаваемому имуществу Стороны не имеют.

**Подписи Сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель**  ООО «Технопарк «Контакт» |  | **Арендатор** |
| Директор Е.А.Гоголь |  |  |
| МП |  | МП |