Договор аренды № \_\_\_

г. Екатеринбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

**ООО «Фуд-Зи»** в лице генерального директора Репкина Романа Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Агент, действующее на основании агентского договора № 202 от 17.12.2007 года от своего имени, но за счет и в интересах ООО «Уральская центральная лаборатория» (далее «Арендодатель»), с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, а вместе далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1. Агент предоставляет, а Арендатор принимает в аренду для самостоятельного осуществления предпринимательской деятельности нежилое помещение, расположенное на пятом этаже, № \_\_\_ (офис \_\_\_) (площадью \_\_\_ кв. м.), согласно кадастрового паспорта помещения от 14.12.2011 г., (приложение №2), в здании по адресу: 620144, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 55, именуемое далее- Объект, во временное возмездное владение и пользование.

1.2.Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания, а Объект - переданным с момента подписания сторонами Акта его передачи.

Настоящий договор действует с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

1.3.Арендодатель утрачивает право пользования Объектом на весь срок действия договора.

1.4.Арендодатель и Агент гарантируют, что Объект не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит, в аренду не сдан, не обременен иным образом.

1.5.Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 66 АЕ 166225 от 11.01.2012 г.

1. **Обязанности сторон**

2.1.Агент обязуется:

2.1.1.Передать Арендатору Объект не позднее пяти дней с даты приобретения договором юридической силы по акту приемки-передачи. Указанный акт подписывается уполномоченными представителями Агента и Арендатора, прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

2.1.2.Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию Объектом и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных государственных (муниципальных) органов или в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего договора нормативными актами РФ, Свердловской области и г. Екатеринбурга.

2.1.3. Своевременно производить расчеты по агентскому договору № 202 от 17.12.2007 г.

2.1.4. В месячный срок рассматривать и согласовывать с Арендодателем обращения Арендатора по вопросам изменения целевого назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования по дополнительному соглашению сторон.

2.1.5.В случае прекращения настоящего договора на любых законных основаниях, включая истечение его срока, в течение пяти дней после прекращения действия настоящего договора принять Объект от Арендатора по акту передачи, если за это время сторонами не будет заключен новый договор.

2.2.Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять от Агента Объект не позднее пяти дней с даты приобретения договором юридической силы по акту приемки-передачи в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.2.Пользоваться предоставленным в аренду Объектом в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.3.Своевременно и полностью перечислять Агенту арендную плату, установленную настоящим договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

2.2.4.Вернуть предоставленный в аренду Объект после прекращения договора аренды в течение пяти дней после истечения срока договора аренды или его расторжения в одностороннем порядке в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.5. Производить текущий ремонт арендованного Объекта за счет собственных средств.

2.2.6.Не производить перепланировок, переоборудования, капитального ремонта и других неотделимых улучшений Объекта без письменного согласования с Агентом.

2.2.7. Самостоятельно нести ответственность в соответствии с законодательством за соблюдение технических, санитарных, пожарных и иных норм при использовании Объекта.

2.2.8. Обеспечивать представителям Агента или Арендодателя по первому их требованию беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора.

2.2.9. Соблюдать внутренний распорядок в офисном здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Куйбышева,55 (приложение №1).

2.2.10. При намерении досрочно расторгнуть настоящий договор и освободить Объект письменно сообщить об этом Агенту не позднее, чем за один месяц до расторжения договора.

1. **Платежи и расчеты по договору**

3.1. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору определяется из расчета … (…) рублей за 1 кв. м площади пятого этажа в месяц и составляет … (…) рублей. Арендная плата НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

3.2. Арендная плата начисляется с момента передачи Объекта по акту приема-передачи по дату возврата Объекта на основании акта передачи.

3.3. Арендная плата является постоянной в течение всего срока действия настоящего договора, включает в себя все расходы по содержанию Объекта и может быть изменена исключительно по обоюдному волеизъявлению сторон.

3.4. Арендатор перечисляет первую арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня подписания договора на расчетный счет Агента или иного указанного им юридического лица.

За следующие месяцы аренды Арендатор ежемесячно до двадцать пятого числа текущего месяца перечисляет аванс в размере 100 % от месячного размера арендной платы за последующий месяц аренды на основании счета, выставленного Агентом, на расчетный счет Агента или иного указанного им юридического лица.

Датой выполнения Арендатором обязанности по перечислению арендной платы считается дата поступления соответствующих денежных средств на расчетный счет Агента или иного указанного им юридического лица.

3.5.Арендная плата за не полный месяц аренды рассчитывается исходя из фактического времени пользования Объектом.

1. **Имущественная ответственность**

4.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим гражданским законодательством и настоящим договором.

4.2.За просрочку перечисления арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,1% (одна десятая процента) просроченной арендной платы за каждый день просрочки.

4.3.В случае не освобождения Арендатором занимаемого Объекта в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Арендатор перечисляет Агенту арендную плату и уплачивает штраф в размере одного процента годовой суммы арендной платы за каждый день пользования Объектом после прекращения действия настоящего Договора.

1. **Особые условия**

5.1.По согласованию с Агентом Арендатор может производить улучшения арендуемого помещения. При этом отделимые улучшения поступают в собственность Арендатора, а неотделимые улучшения поступают в собственность Арендодателя.

5.2.Предоставление в аренду Объекта не влечет за собой право Арендатора использовать по своему усмотрению отнесенную к данному Объекту прилегающую территорию.

5.3. Переход права собственности на Объект к другому лицу не влечет за собой прекращения или изменение настоящего договора.

5.4. Агент и Арендодатель не несут ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на Объекте.

5.5.В случае прекращения договора в связи с истечением его срока, а равно расторжения его по каким-либо другим основаниям предусмотренным п.6.1, п.6.2. Агент имеет право самостоятельно освободить Объект от имущества Арендатора, если последний не освободил его в течение пяти дней после прекращения (расторжения) договора аренды. При этом Агент и Арендодатель не несут ответственности за сохранность имущества Арендатора.

5.6.Стороны гарантируют достоверность данных, указанных в разделе 7 и обязуются в течение пяти рабочих дней письменно уведомлять об изменении этих данных вторую сторону настоящего договора.

1. **Изменение, расторжение и прекращение договора**

6.1.Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон, а также по волеизъявлению одной из сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим гражданским законодательством, или в порядке и по основаниям, предусмотренным п.п.6.2. настоящего договора в соответствии с пунктом 1 ст.450 ГК РФ.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут Агентом в случаях, когда Арендатор:

6.2.1.Систематически (два раза и более) нарушает сроки внесения арендной платы, либо однократно не вносит арендную плату по истечение месяца после установленного настоящим договором срока платежа.

6.2.2.Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта.

6.2.3.Передает Объект или его часть по любым видам договоров и сделок иным лицам без письменного согласия Агента.

6.2.4.Не выполняет условия, предусмотренные п.2.2.9., п.п.5.1., 5.2. настоящего Договора.

6.3.При досрочном расторжении договора по какому-либо из оснований, предусмотренных настоящим договором, договор считается расторгнутым по истечении месяца со дня отправки уведомления одной стороной другой стороне о досрочном расторжении договора.

1. **Юридические адреса и иные реквизиты сторон**

Агент: **ООО «Фуд-Зи»**

620144, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 55, оф. 211

Р/сч. 40702810016090006351 в Уральском банке Сбербанка г. Екатеринбурга,

К/сч. 30101810500000000674, БИК 046577674

ИНН 6671143505, КПП 667101001, ОГРН 1046603980851

Арендатор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Р/сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

К/сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АГЕНТ АРЕНДАТОР

ООО «Фуд-Зи» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Р.О. Репкин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.