**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЧАСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ № М05ОФ02/4**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Санкт-Петербург | «26» июня 2024 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Лада-Центр» (ООО «Лада-Центр»),** именуемое в дальнейшем «**Арендодатель»**, в лице представителя по доверенности Крамаренко Романа Андреевича, действующего на основании доверенности № 01 от 01.01.2024 г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «» (ООО «»,** именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора , действующего на основании Устава, с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду)нежилые помещения в нежилом здании, расположенном по адресу: **195213, г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 3, лит. Б** (далее по тексту – «Здание»), этаж 2, помещение 1-Н, комн. №7 (частично), по внутренней нумерации № 02/4, общей площадью **127** кв.м. (далее по тексту – «Объект»).

1.2. В Приложении № 1 к настоящему Договору содержатся следующие существенные условия настоящего Договора и сведения об Объекте:

* Точный адрес Объекта;
* Площадь Объекта;
* Перечень и реквизиты документов, удостоверяющих право собственности Арендодателя на Объект;
* Целевое назначение Объекта, в соответствии с которым Объект должен использоваться Арендатором в течение всего срока аренды;
* Технические и иные характеристики Объекта;
* Виды деятельности Арендатора, разрешенные к осуществлению на Объекте;
* Состояние Объекта на момент подписания настоящего Договора;
* Дата либо срок передачи Объекта во владение и пользование Арендатора по Акту приема-передачи Объекта, составленному в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору;
* Срок действия настоящего Договора;
* Размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору;
* Размер Обеспечительного платежа, подлежащего внесению Арендатором по настоящему Договору;
* Размер Аванса, подлежащего внесению Арендатором по настоящему Договору;
* Порядок оплаты по настоящему Договору;
* Виды инженерного обеспечения и услуг Арендодателя, которые будут оказываться Арендатору в период владение и пользования им Объектом;
* Ответственные за обмен информацией о порядке исполнения настоящего Договора контактные лица Арендодателя и Арендатора и их контакты.
* Особые условия по настоящему Договору.

1.3. Точное месторасположение Объекта в соответствии с поэтажным планом ПИБ приводится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. На дату заключения Договора Арендодатель гарантирует, что Объект принадлежит ему на праве собственности, не арестован, не находится в залоге, не сдан в аренду третьим лицам, не является предметом исков третьих лиц.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. В сроки, предусмотренные Приложением № 1 к настоящему Договору, передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи (Форма Акта приема-передачи Объекта утверждена Приложением № 3 к настоящему Договору.).

Готовность Объекта к передаче во владение и пользование (в аренду) Арендатору определяется Арендодателем на основании соотнесения требований согласованных Техническим заданием (Приложение №7) с фактическим состоянием Объекта на дату передачи Арендодателем, за исключением незначительных несоответствий, не исключающих возможность использования Объекта по целевому назначению в интересах Арендатора по которым Стороны одновременно с подписанием Акта приема-передачи (Форма согласно Приложению № 3 к настоящему Договору) оформляют двухсторонний Акт с перечнем необходимых работ и сроками их проведения.

2.1.2. Не позднее первого рабочего дня, следующего за днем окончания, установленного в Приложении № 1 настоящего Договора срока аренды, принять у Арендатора Объект по Акту возврата Объекта. Форма Акта возврата Объекта утверждена Приложением № 4 к настоящему Договору.

2.1.3. Поддерживать в надлежащем состоянии эксплуатационные показатели Здания, в котором расположен Объект, включая осуществление капитального ремонта Здания и инженерных сетей.

Разграничение зон ответственности при эксплуатации Объекта определено в Приложении № 8 к договору.

2.1.4. Предоставлять в полном объеме услуги в соответствии с разделом 3 настоящего Договора и п.15 Приложения № 1.

2.1.5. По запросу Арендатора предоставлять для изучения Арендатору документацию, относящуюся к титулу Здания, и свидетельствующую о правах Арендодателя на Здание и находящегося в нем помещения (Объекта).

2.1.6. Незамедлительно принимать меры к устранению аварийных ситуаций, возникающих в Здании.

2.1.7. Выполнить работы согласно Техническому заданию качественно и в предусмотренные Договором сроки. Стороны отдельно оговорили, что срок передачи Объекта является для Арендатора существенным.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1. В сроки, предусмотренные Приложением № 1 к настоящему Договору, принять у Арендодателя Объект по Акту приема-передачи (Приложение № 3 к настоящему Договору) в случае его соответствия всем техническим требованиям предусмотренным Техническим заданием (Приложение №7), за исключением незначительных несоответствий, не исключающих возможность использования Объекта по целевому назначению в интересах Арендатора по которым Стороны одновременно с подписанием Акта приема-передачи (Форма согласно Приложению № 3 к настоящему Договору) оформляют двухсторонний Акт с перечнем необходимых работ и сроками их проведения.

2.2.2. Оплатить Арендодателю Обеспечительный платеж и Аванс, предусмотренные Приложением № 1 настоящего Договора.

2.2.3. Использовать Объект исключительно в соответствии с целями (назначением), указанными в Приложении № 1 настоящего Договора.

2.2.4. Осуществлять за свой счет поддержание Объекта в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и назначению Объекта, содержать в исправном и функциональном состоянии инженерные системы Объекта и системы внутренней коммуникации, за свой счет и своими силами производить текущий ремонт Объекта, нести текущие расходы на содержание Объекта, оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.2.5. Содержать Объект в полной исправности и надлежащем санитарно-техническом состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электротехническую безопасность Объекта.

2.2.6. Обеспечить соблюдение персоналом, клиентами, контрагентами Арендатора при нахождении на Объекте, в здании, помещениях, на территории Арендодателя норм и правил пожарной, технической безопасности, в том числе требований законодательства об охране труда, санитарно-эпидемиологического, экологического, миграционного законодательства Российской Федерации.

Не позднее следующего за подписанием Акта приема-передачи Помещений рабочего дня издать приказ о назначении ответственного за пожарную безопасность, технику производственной безопасности, ответственного за электрохозяйство, эксплуатацию электроустановок и электропроводки, находящихся на территории Объекта аренды, и предоставить копию приказа Арендодателю не позднее следующего рабочего дня с момента подписания вышеназванного приказа.

2.2.7. Не допускать ухудшения санитарного состояния примыкающей к объекту территории, не допускать ее загрязнения и/или захламления бытовыми и производственными отходами Арендатора. Не использовать места общего пользования для постоянного хранения и/или временного складирования в нем имущества Арендатора.

При наличии производственных отходов, образующихся в результате деятельности Арендатора, заключить договор на вывоз и утилизацию данных отходов со специализированной организацией.

Арендатор в течение 3 (трех) календарных дней с момента заключения соответствующего договора обязан направить копию договора в адрес Арендодателя.

Арендатор обязан предоставить Арендодателю всю информацию, касающуюся планов по возникновению опасных отходов, планов и методов по их утилизации.

Бытовой мусор, возникающий при использовании административных помещений, производственными отходами не является.

2.2.8. Не заключать без предварительного письменного одобрения Арендодателя сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение Объекта и/или предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущественных прав и/или их переход к третьему лицу (договоры залога, субаренды и др.). Указанные в настоящем подпункте письменные одобрения Арендодателя оформляются исключительно посредством заключения в установленном порядке дополнительных соглашений к настоящему Договору.

2.2.9. Своевременно и в полном объеме производить расчеты с Арендодателем в соответствии с условиями Раздела 3 настоящего Договора и Приложения № 1 к настоящему Договору.

2.2.10. Не производить текущий или капитальный ремонт Объекта, неотделимые улучшения Объекта, перепланировки и /или переоборудования Объекта и/или расположенных в нем сетей и коммуникаций без предварительного письменного согласия Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений Объекта, произведенных Арендатором без предварительного согласования с Арендодателем, возмещению не подлежит, а сами такие улучшения признаются Сторонами собственностью Арендодателя. При этом Арендатор обязуется передать Арендодателю разрешительную, проектно-сметную, техническую и иную документацию, полученную Арендатором по результатам проведения таких улучшений Объекта.

2.2.11. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и иного оборудования, находящегося на Объекте, немедленно сообщать об этом Арендодателю и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению разрушения или повреждения Объекта, причинения ущерба Арендодателю, третьим лицам.

2.2.12. Возместить в полном объеме причиненный Арендодателю документально подтверждённый ущерб, в случае, если Объект по вине Арендатора в результате действий Арендатора или непринятия им обоснованных и своевременных мер придет в аварийное состояние или будет уничтожен.

2.2.13. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект в рабочее время Арендатора для осмотра Объекта и проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и осуществления контроля за сохранностью и использованием арендованных площадей в присутствии представителя Арендатора при условии направления Арендодателем соответствующего уведомления не менее, чем за 2 (Два) дня. По результатам осмотра может быть составлен акт с перечнем необходимых работ и сроков их проведения.

Допускать специалистов Арендодателя на Объект для технического регламентного обслуживания инженерных сетей и коммуникаций арендуемого Помещения в присутствии представителя Арендатора. Режим осмотра устанавливается по согласованию Сторон.

В случае возникновения предаварийной ситуации в Здании (Объекте) для ее устранения по первому требованию обеспечить беспрепятственный доступ специалистов Арендодателя в Объект в присутствии представителя Арендатора.

В случае аварийных ситуаций принять возможные меры по их ликвидации, немедленно информировать об этом Арендодателя и по первому требованию обеспечить допуск в Объект в любое время суток.

Арендатор обязан сообщить Арендодателю адреса и контактные телефоны ответственных лиц Арендатора, которые обязаны в любое время суток незамедлительно явиться по вызову для обеспечения доступа в арендуемые Помещения.

2.2.14. Не пользоваться звуко- и радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые; не перегружать электрические и иные сети; не устанавливать приборы и оборудование, эксплуатация которого может привести к превышению мощности, установленной Арендодателем для Арендатора, указанной в Приложении №1.

2.2.15. Нести полную ответственность за пожарную и электротехническую безопасность Объекта в соответствии с действующим законодательством РФ, в пределах, определенных Актом разграничения (Приложение № 8), с учетом Инструкций о мерах пожарной и электро-безопасности (Приложения № 5, 6), а также выполнять их требования и предписания, касающиеся прилегающей территории и мест общего пользования.

2.2.16. Не позднее первого рабочего дня, следующего за днем окончания установленного в Приложении № 1 настоящего Договора срока аренды, либо следующего за днем отказа Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору (отказа от настоящего Договора), либо следующего за днем досрочного расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и/или применимым законодательством, передать Арендодателю Объект в том состоянии, в котором он его принял с учетом нормального износа в полной исправности и в надлежащем санитарно-техническом состоянии с учетом нормального износа по Акту возврата Объекта (Приложение № 4 к настоящему Договору).

В случае досрочного расторжения настоящего Договора (в том числе, одностороннего отказа Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору) и/или истечения срока аренды, предусмотренного Приложением № 1 к настоящему Договору, Арендатор обязан освободить Объект от своего имущества и вернуть Арендодателю Объект в чистом виде (пригодном для дальнейшего использования и повторной передачи в аренду другим юридическим и/или физическим лицам без использования Арендодателем клининговых услуг).

В ином случае Арендатор обязан оплатить клининговые услуги из расчета 100 руб. за 1 кв.м.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора (в том числе, одностороннего отказа Арендодателя от исполнения обязательств по настоящему Договору) и/или истечения срока аренды, предусмотренного Приложением № 1 к настоящему Договору, по согласованию с Арендодателем Арендатор обязан произвести демонтаж и вывоз произведенных на Объекте отделимых улучшений.

2.2.17. Сообщать Арендодателю о принятии решения о ликвидации или реорганизации Арендатора в течение десяти календарных дней с момента принятия такого решения и в трехдневный срок об изменении адреса места нахождения Арендатора, изменения реквизитов расчетного счета, смене руководителя Арендатора, внесении изменений или дополнений в учредительные документы, которые влияют на изменение полномочий органов управления и исполнительных органов Арендатора.

2.2.18. Нести ответственность за соблюдение требований природоохранного законодательства при ведении своей деятельности, разрабатывать экологическую документацию и самостоятельно оплачивать экологические платежи в полном объеме.

В случае необходимости самостоятельно согласовывать с пожарной инспекцией, Роспотребнадзором, иными государственными органами свою деятельность на Объекте.

2.2.19. Передать одновременно с передачей Арендодателем Арендатору Объекта по Акту приема-передачи, а в случае последующей предварительно согласованной с Арендодателем замены замков/ключей от любых дверей, входящих в состав Объекта, в день такой замены, один экземпляр ключей от всех дверей, входящих в состав Объекта, опломбированный или заверенный печатью Арендатора, на хранение охране Арендодателя. Вскрытие такого пакета с ключами производится Арендодателем в случае необходимости доступа сотрудников Арендодателя и/или иных лиц на Объект при авариях на Объекте и в иных ситуациях, которые могут привести к порче или утрате имущества Арендодателя и/или третьих лиц, а также в прочих случаях, предусмотренных настоящим Договором и/или применимым законодательством.

В случае аварийной ситуации при отсутствии указанного пакета с ключами от Объекта у охраны Арендодателя, либо в случае замены замков Арендатором в порядке, не согласованном с Арендодателем, Арендодатель вправе вскрывать Объект доступными средствами и методами по своему усмотрению. Вскрытие Объекта фиксируется посредством видеосъёмки.

2.2.20. Предварительно согласовывать с Арендодателем размещение рекламной продукции и информационных вывесок, плакатов, логотипов, эмблем, наименований и иных средств индивидуализации Арендатора (далее по тексту – «Реклама»). В соответствии с общей концепцией здания, на территории которого находится Объект, наименование Арендатора размещается в коридоре перед входом на Объект на вывеске, имеющей единые для всех арендаторов размеры, вид материала, внешний вид и конструкцию. Изготовление и размещение вывески производится за счет Арендатора. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя вывешивать или использовать флаги, мачты, антенны, плакаты, стикеры или иные аналогичные устройства и/или рекламную продукцию и/или средства индивидуализации за пределами Объекта (в том числе на наружном фасаде здания).

В случае размещения Арендатором в местах общего пользования и/или за пределами Объекта (в том числе на наружном фасаде здания) несогласованной с Арендодателем Рекламы, Арендатор обязуется по первому письменному требованию Арендодателя незамедлительно убрать такую Рекламу. В случае, если Арендатор не исполнит такое требование Арендодателя в течение 1 (одного) рабочего дня со дня его получения Арендатор несет ответственность, предусмотренную пунктом 4.10. настоящего Договора. Безотносительно к ответственности перед Арендодателем, Арендатор самостоятельно и в полном объеме несет ответственность перед любыми контролирующим органами и/или третьими лицами за размещение Рекламы.

В случае размещения Рекламы, согласованной с Арендодателем, Арендатор обязуется до ее фактического размещения получить все необходимые разрешения и/или иные документы государственных и/или муниципальных органов, предусмотренные законодательством Российской Федерации и достаточные для размещения соответствующей Рекламы, а также несет полную ответственность за такое размещение перед любыми третьими лицами.

2.2.21. Не прибегать к услугам собственной охраны и/или ведомственной охраны и/или частных охранных организаций для обеспечения безопасности Объекта без предварительного письменного согласования таких действий с Арендодателем.

2.2.22. Оформить пропуска на всех сотрудников Арендатора у соответствующих служб Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора. В случае неисполнения указанного обязательства Арендатором Арендодатель оставляет за собой право отказать в доступе сотрудникам Арендатора, на которых не был оформлен пропуск, на территорию Объекта.

2.2.23. Не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия настоящего Договора уведомить Арендодателя в письменном виде об отсутствии намерения заключить новый договор на новый срок. В случае досрочного расторжения настоящего Договора уведомить Арендодателя в письменном виде о намерении расторгнуть договор не позднее, чем за два месяца до даты расторжения, но не раннее истечения первых 11 (одиннадцати) календарных месяцев аренды Объекта с момента подписания акта приема-передачи (Приложение №3).

С момента получения Арендодателем от Арендатора указанного в предыдущем абзаце уведомления об отсутствии намерения заключить новый договор аренды, Арендатор обязуется предоставлять доступ сотрудникам Арендодателя и привлеченным им лицам на Объект для демонстрации его новым арендаторам при условии направления Арендодателем соответствующего уведомления не менее, чем за 2 (Два) дня. Доступ может предоставляться либо непосредственно представителем Арендатора (осмотр Объекта производится в присутствии представителя Арендатора), либо путем передачи ключа (ключей) от Объекта сотрудникам Арендодателя.

В случае намерения изменить Договор, уведомить Арендодателя в письменном виде не позднее, чем за один месяц до предполагаемого изменения Договора, указав причину.

2.2.24. Использовать электроприборы и оборудование с учетом установленных ограничений по мощности электрической нагрузки, указанных в Приложении №1. В случае необходимости установки в арендуемых Помещениях электроприборов, потребляющих электроэнергию свыше установленного лимита, Арендатор обязуется согласовывать такую установку с Арендодателем.

2.2.25. Незамедлительно сообщать Арендодателю о возникающих аварийных ситуациях на Объекте по телефону аварийной службы, указанному в Приложении № 1.

**2.3. Арендодатель имеет право:**

2.3.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора, в том числе использование Арендатором Объекта исключительно в соответствии с целями (назначением), указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3.2. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора (в соответствии со статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Односторонний отказ Арендодателя от настоящего Договора осуществляется посредством направления Арендодателем Арендатору письменного уведомления о таком одностороннем отказе. В случае, указанном в настоящем подпункте, настоящий Договор признается прекратившим свое действие по истечении 60 (Шестьдесят) дней с момента получения Арендатором соответствующего письменного уведомления Арендодателя. При этом Арендодатель обязуется произвести возврат части Обеспечительного платежа и/или Аванса (предусмотренных п.п.3.5., 3.6. настоящего Договора) за вычетом фактически начисленной на дату расторжения Договора арендной платы (постоянной и/или переменной частей) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Акта возврата Объекта.

2.3.3. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора (в соответствии со статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) с момента получения Арендатором соответствующего уведомления об отказе от Договора или с даты, указанной в самом уведомлении о расторжении в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора. Момент получения указанного в настоящем подпункте уведомления устанавливается в любом случае не позднее десяти рабочих дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в настоящем Договоре. К нарушениям условий настоящего Договора, являющихся основаниями для его досрочного расторжения в порядке, указанном в п. 2.3.3, относятся (в том числе, но не исключительно):

2.3.3.1. неуплата (задержка) арендной платы (постоянной и/или переменной частей) более двух раз по истечении установленного настоящим Договором срока платежа, либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за один месяц;

2.3.3.2. передача Арендатором Объекта в пользование третьим лицам по любым основаниям, передача своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам, передача арендных прав в залог или внесение их в качестве вклада (паевого взноса) в уставной (складочный) капитал юридических лиц без письменного согласия Арендодателя, оформляемого посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору;

2.3.3.3. производство Арендатором перепланировок, переоборудования, ремонта Объекта и/или расположенных в нем сетей и коммуникаций (и/или иных помещений, сетей и коммуникаций здания, в котором расположен Объект) без письменного согласия Арендодателя;

2.3.3.4. использование Объекта не по целевому назначению, указанному в Приложении № 1 к настоящему Договору;

2.3.3.5. приведение Арендатором Объекта к состоянию, делающему невозможным его дальнейшего использование в соответствии с целевым назначением настоящего Объекта, указанным в Приложение № 1 к настоящему Договору;

2.3.3.6. систематическое нарушение Арендатором правил эксплуатации инженерных коммуникаций и оборудования, находящего на территории Объекта или здания, и/или не устранения, отказа устранения Арендатором выявленных Арендодателем нарушений такой эксплуатации.

2.3.3.7. неуплата Арендатором Обеспечительного платежа и/или Аванса в сроки, предусмотренные Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.3.4. Вскрывать Объект в отсутствие Арендатора в случае отсутствия его по месту нахождения Объекта и при наличии с его стороны нарушения обязательств по уплате арендной платы более двух раз подряд по истечении срока, указанного в Разделе 3 Договора. По факту вскрытия составляется акт, в котором фиксируются все обстоятельства произведенного вскрытия. Дальнейший доступ Арендатора на Объект производится только с письменного согласия Арендодателя.

Акт составляется Арендодателем в произвольной форме, с указанием даты, времени, лиц, составивших акт, наименование Арендатора, Арендодателя, реквизиты настоящего Договора, причины вскрытия Объекта.

2.3.5. Совершить в отношении любого имущества Арендатора и/или любых отделимых улучшений, произведенных Арендатором в период действия настоящего Договора, которые не вывозятся Арендатором по истечении срока аренды (последним днем для вывоза Арендатором имущества является последний день срока аренды Объекта, если иные сроки вывоза имущества не согласованы Сторонами и не подтверждены документально), любое из нижеуказанных действий по собственному выбору:

2.3.5.1. счесть такое имущество бесхозным. В таком случае такое имущество становится исключительной собственностью Арендодателя;

2.3.5.2. убрать имущество Арендатора с Объекта и/или хранить его, не отвечая перед Арендатором за его утрату. Все расходы, понесенные Арендодателем в ходе таких действий (бездействий), подлежат возмещению за счет средств Арендатора;

2.3.5.3. реализовать указанное имущество Арендатора во внесудебном порядке.

В случае пропуска сроков для вывоза Арендатором своего имущества и любых отделимых улучшений, произведенных Арендатором в период действия настоящего Договора, и принятия Арендодателем одного из вышеуказанных решений, Арендатор теряет права требования в отношении отделимых улучшений и/или указанного имущества.

В случае реализации имущества Арендатора стоимость реализованного имущества Арендатору не компенсируется.

2.3.6. Совершить в случае просрочки исполнения Арендатором более, чем на 30 (тридцать) календарных дней с момента наступления срока их исполнения любых имущественных обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в том числе по оплате штрафов, неустоек, пени и т.д.) по своему усмотрению любые из нижеуказанных действий:

2.3.6.1. ограничить доступ Арендатора, сотрудников Арендатора, посетителей Арендатора и привлеченных Арендатором организаций на Объект и/или здание в целом. Ограничение доступа, указанное в подпункте, производится в следующем порядке:

1) Арендодатель уведомляет Арендатора о реализации права, предоставленного Арендодателю подпунктом 2.3.6.1 настоящего Договора, путем направления Арендатору уведомления (письма с уведомлением о вручении), либо путем вручения указанного уведомления (письма) уполномоченному представителю Арендодателя под роспись. В письме указываются порядок и сроки ограничения доступа Арендатора на территорию Объекта или здание в целом.

2) в указанное в уведомлении время Арендодатель в присутствии Арендатора (представителей Арендатора) или с участием или без участия сторонних организаций (единолично) (в случае неявки Арендатора или его отказа от участия) производит опечатывание Объекта. Опечатывание производится путем наклеивания на входную дверь (двери) и дверной косяк бумажных полос с печатью Арендатора (в случае, если Арендатор присутствовал в процессе опечатывания Объекта) и/или с печатью Арендодателя (в случае, если Арендатор отказался и/или не явился на Объект в порядке и сроки, указанные в уведомлении), которые препятствуют доступу на Объект без нарушения их целостности. По требованию Арендатора Арендодатель выдает Арендатору под роспись копию Акта об опечатывании Объекта (части Объекта);

Акт об опечатывании Объекта (части Объекта) составляется Арендодателем в произвольной форме, с указанием даты, времени, лиц, составивших акт, наименования Арендатора, Арендодателя, реквизитов настоящего Договора, причины опечатывания Объекта.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта об опечатывании Объекта (части Объекта), неявки Арендатора в порядке и сроки, предусмотренные уведомлением (письмом) Арендодателя, данный Акт об опечатывании Объекта подписывается Арендодателем единолично и имеет ту же юридическую силу, что и акт, подписанный обеими Сторонами настоящего Договора.

3) В случае устранения указанных в подпункте 2.3.6. настоящего Договора нарушений и/или погашения задолженности Арендатором в полном объеме, Арендатор в присутствии Арендодателя вправе вскрыть Объект с обязательным составлением Акта о вскрытии Объекта (части Объекта).

Акт о вскрытии Объекта (части Объекта) составляется Арендодателем в произвольной форме, с указанием даты, времени, лиц, составивших акт, наименования Арендатора, Арендодателя, реквизитов настоящего Договора, основания возврата Объекта.

Предварительно Арендатор обязан уведомить Арендодателя об устранении нарушений и/или погашения задолженности перед Арендодателем путем направления Арендодателю письма с уведомлением о вручении, либо путем вручения указанного письма уполномоченному представителю Арендодателя. К письму Арендатором прикладываются документы, подтверждающие устранение нарушений и/или погашения задолженности.

Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения письма Арендатора Арендодатель вправе:

- отказать Арендатору по основаниям, изложенным в ответном письме (в том числе, в случае непредставления Арендатором документов, подтверждающих устранение нарушений и/или погашения задолженности);

- подтвердить факт устранения Арендатором нарушений и/или погашения задолженности, а также указать порядок и сроки вскрытия Объекта и составления соответствующего акта.

Арендодатель не несет ответственности за простой Объекта в случае неявки Арендатора в установленном Арендодателем порядке и сроки на территорию Объекта и/или здания с целью вскрытия и возвращения Объекта Арендатору.

2.3.6.2. Ограничить поставку на Объект коммунальных услуг, а также тепло– и водоотведение от Объекта.

**2.4. Арендатор имеет право:**

2.4.1. Получать от Арендодателя копии правоустанавливающих документов на Объект.

2.4.2. В случае обнаружения скрытых недостатков Объекта, которые не могли быть обнаружены Арендатором в процессе приемки Объекта во владение и пользование Арендатора и о которых Арендодатель не уведомил Арендатора, потребовать от Арендодателя устранить эти недостатки или соразмерно уменьшить арендную плату, или же возместить документально подтвержденные расходы, понесенные Арендатором при устранении таких скрытых недостатков в размере, согласованном с Арендодателем, или же, предварительно уведомив Арендодателя, уменьшить размер месячной арендной платы на сумму документально подтвержденных расходов, понесенных Арендатором при устранении скрытых недостатков, в размере, предварительно согласованном с Арендодателем.

2.4.3. Арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора (в соответствии со статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) после истечения первых 11 (одиннадцати) календарных месяцев аренды Объекта с момента подписания Акта приема-передачи (Приложение №3). Односторонний отказ Арендатора от настоящего Договора в таком случае осуществляется посредством направления Арендодателю письменного уведомления о таком одностороннем отказе не менее чем за 60 календарных дней.

2.4.3.1. В случае одностороннего отказа Арендатора от настоящего Договора после подписания Акта приема-передачи (Приложение №3) до истечения первых 11 (одиннадцати) календарных месяцев, платежи, внесенные Арендатором согласно пунктам 12 Приложения №1 удерживаются Арендодателем в виде штрафных санкций, кроме случаев, когда такой отказ связан с ненадлежащим выполнением Арендодателем своих обязательств по настоящему договору.

2.4.4. В случае одностороннего отказа Арендатора от настоящего Договора до подписания Акта приема-передачи (Приложение №3) платежи, внесенные Арендатором согласно пунктам 12,13 Приложения №1 удерживаются Арендодателем в виде штрафных санкций.

При прекращении настоящего Договора, вне зависимости от причин прекращения, Арендатор имеет право произвести демонтаж и вывоз произведенных за его счет отделимых улучшений, письменно известив Арендодателя за 10 календарных дней о намерении воспользоваться правом, предусмотренным настоящим пунктом Договора. При этом неотделимые улучшения, произведенные за счет Арендатора, переходят в распоряжения Арендодателя без каких-либо компенсаций, если при согласовании Сторонами не решено иное.

2.4.5. Арендатор вправе указывать в своих учредительных документах адрес местонахождения Помещения в качестве местонахождения юридического лица, предварительно письменно согласовав с Арендодателем.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору состоит из постоянной и переменной частей. Размер арендной платы может изменяться по соглашению Сторон или в порядке, определенном настоящим Договором.

3.2. Размер постоянной части арендной платы на момент заключения настоящего Договора определен в Приложении № 1 к настоящему Договору

Постоянная часть арендной платы являет собой плату за владение и пользование Объектом, а также включает в себя следующие коммунальные и эксплуатационные услуги: электроснабжение общественных зон, теплоснабжение общественных зон и Объекта, вынос и утилизацию бытового мусора, 2-х разовую уборку Объекта в неделю, уборку общественных зон и прилегающей территории, охраны периметра территории, арендную плату за землю, налог на имущество, а также иные затраты, которые несет Арендодатель в связи с эксплуатацией Арендатором Объекта.

3.3. Переменная часть арендной платы являет собой компенсацию затрат Арендодателя на содержание Объекта, а именно: стоимость электроэнергии, водоснабжения и водоотведения (при наличии), потребленных Арендатором в Объекте, рассчитанных на основании приборов учета, а также иных услуг, оказываемых в связи с эксплуатацией Арендатором Помещения.

Оплата дополнительных услуг (телекоммуникационных и прочих услуг), оплачивается Арендатором самостоятельно в соответствии с условиями договоров с Поставщиками данных услуг, согласованных с Арендодателем, или компенсирует затраты Арендодателя.

3.4. Оплата постоянной и переменной частей арендной платы производится Арендатором ежемесячно, начиная с месяца передачи Арендодателем Арендатору Объекта и вплоть до последнего месяца срока аренды Объекта, определенного в Приложении № 1 к настоящему Договору, включительно, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, в соответствии со сроками, указанными в Приложении №1.

Оплата суммы переменной части арендной платы, выставляемой по приборам учета, производится Арендатором ежемесячно на основании счетов Арендодателя, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующих документов, но не позднее последнего дня месяца, следующего за расчетным.

Арендодатель вправе направить скан-копию счета Арендатору посредством электронной почты, указанной в разделе Договора «Адреса и реквизиты Сторон».

В случае, если Арендатор не получил счёт от Арендодателя, он обязан внести ежемесячную арендную плату (постоянную и переменную часть, кроме выставляемой по приборам учета) на основании настоящего Договора в срок, указанный в пункте 14 Приложения №1, за исключением уплаты арендной платы за первый месяц владения и пользования Арендатором Объектом, которая уплачивается в соответствии с пунктом 13 Приложения №1 к настоящему Договору.

Обязанность Арендатора по уплате арендной платы (как постоянной, так и переменной частей) считается исполненной с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Стороны установили, что не позднее 3 (трёх) банковских дней со дня заключения настоящего Договора Арендатор перечислит Арендодателю денежные средства, предусмотренные пунктом 12 Приложения № 1 к настоящему Договору. Указанный в настоящем пункте платеж признается Сторонами Обеспечительным платежом в понимании статьи 381.1 Гражданского кодекса России, подлежащим возврату Арендатору не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты возвращения Арендатором Объекта Арендодателю за вычетом задолженности Арендатора, возникшей перед Арендодателем, и иных платежей, подлежащей уплате Арендатором Арендодателю в соответствии с настоящим Договором и применимым законодательством (ранее и далее по тексту – «Обеспечительный платеж»). В случае изменения ставки ежемесячной арендной платы Обеспечительный платеж подлежит индексации пропорционально изменению размера арендной платы.

По соглашению Сторон Обеспечительный платеж может быть зачтен Арендодателем к стоимости арендной платы по настоящему Договору при оплате Арендатором арендной платы за последние месяцы срока аренды, определенного в Приложении № 1 к настоящему Договору.

При нарушении Арендатором сроков, установленных п. 2.2.23. сумма обеспечительного платежа удерживается Арендодателем и не подлежит зачету за последний месяц аренды.

В случае пропуска Арендатором установленного настоящим пунктом срока оплаты Обеспечительного платежа более чем на 7 (семь) календарных дней, Договор прекращает свое действие.

3.6. Стороны установили, что Арендатор перечислит Арендодателю денежные средства в размере и в сроки, предусмотренные пунктом 13 Приложения № 1 к настоящему Договору. Указанный в настоящем пункте авансовый платеж по аренде признается Сторонами авансом, подлежащим зачету к арендной плате по настоящему Договору (ранее и далее по тексту – «Аванс») при оплате Арендатором постоянной части арендной платы за первый(ые) месяц(ы) срока аренды, определенного в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.7. В случае отсутствия поступления денежных средств от Арендатора в размере и в сроки, установленные п. 3.5, 3.6. настоящего Договора, Договор признается Сторонами незаключенным и не порождает каких-либо правовых последствий для Сторон, кроме обязательств Арендатора по возмещению Арендодателю реального ущерба и упущенной выгоды, возникших в связи с таким признанием настоящего Договора незаключенным.

3.8. Арендодатель в течение срока действия Договора вправе один раз в год изменять размер постоянной арендной платы в одностороннем порядке в сторону увеличения, но не более чем на 7% (Семь процентов), не ранее, чем через 11 месяцев с даты заключения настоящего Договора, о чем обязан уведомить Арендатора, за 60 (шестьдесят) календарных дней в письменном виде.

3.9. При несогласии Арендатора с увеличением арендной платы на основании п. 3.8. настоящего Договора, Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора, уведомив Арендодателя об этом за 60 (шестьдесят) календарных дней до момента расторжения Договора.

3.10. Арендодатель ежемесячно направляет Арендатору УПД до 15 числа месяца следующего за месяцем оказания услуги по аренде части нежилого помещения. В случае уклонения Арендатора от подписания или согласования УПД в течение 10 (десяти) календарных дней с даты его получения УПД приобретает силу в отсутствие подписи Арендатора по истечении указанного срока

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Ответственность Сторон за неисполнение либо за ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору определяется в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

4.2. За просрочку оплаты постоянной части арендной платы в случае предъявления Арендодателем обоснованной претензии Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку сверх суммы задолженности в размере 0,1 % от подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки.

4.3. За просрочку уплаты переменной части арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку сверх суммы задолженности в размере 0,1 % от подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки.

4.4. В случае нарушения Арендатором правил эксплуатации инженерных коммуникаций и оборудования, находящего на Объекте, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере 5 000 (пяти тысяч) за каждое нарушение, выявленное Арендодателем.

В случае выявления нарушения правил эксплуатации инженерных коммуникаций и оборудования Арендатор обязуется по первому письменному требованию Арендодателя незамедлительно своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения и возместить Арендодателю убытки, вызванные таким нарушением.

В случае нарушения Арендатором правил эксплуатации инженерных коммуникаций и оборудования, находящего на Объекте, Арендодатель вправе прекратить предоставление коммунальных услуг на территорию Объекта.

4.5. Арендатор несет полную ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными и контролирующими органами, за допущенные Арендатором, сотрудниками Арендатора, посетителями Арендатора и/или привлеченными организациями нарушения правил пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил, экологических требований, требований охраны труда и лицензирования, а также иных норм, правил, требований и т.п., предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.6. Арендатор несет полную материальную ответственность за действия (бездействия) своих сотрудников, посетителей и привлеченных организаций, повлекшие за собой причинение вреда здоровью и имуществу третьих лиц, сотрудников Арендодателя, а также утрате и/или нанесению ущерба имуществу Арендодателя в реальном документально подтвержденном размере.

4.7. В случае нарушения Арендатором порядка размещения Рекламы, предусмотренного пунктом 2.2.20 настоящего Договора, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере 5 000 (пяти тысяч) рублей за каждый выявленный случай размещения несогласованной с Арендодателем Рекламы.

4.8. Уплата неустоек, штрафов и любых иных штрафных санкций не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.9. Арендодатель не несет ответственности по любым обязательствам, связанным с действиями (бездействиями) Арендатора и/или возникшим в связи с неисполнением Арендатором положений настоящего Договора и/или применимого Законодательства РФ. Всю полноту ответственности по любым таким обязательствам несет Арендатор.

4.10. В случае нанесения ущерба имуществу Арендодателя, а также оборудованию Арендодателя, находящемуся, в том числе на территории Арендодателя и используемому для создания комплекса, обеспечивающего наиболее оптимальное функционирование Здания, Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ в пределах возмещения реального документально подтвержденного ущерба*.* Арендатор отвечает за ущерб, причиненный по документально подтвержденной вине Арендатора (Акт, подписанным уполномоченными лицами) или третьих лиц, в т.ч. на транспорте при заезде и маневрах на транспорте на территории Арендодателя, которые согласно Правилам пользования помещениями, установленных Арендодателем, находились на территории Здания, Объекта, в Здании, в Объекте (работники, посетители, иные лица), с разрешения Арендатора. Указанный ущерб Арендатор обязан возместить в реальном документально подтвержденном размере.

4.11. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором, если в результате аварий или сбоев в работе на энергоснабжающих и водоснабжающих предприятиях, предприятиях связи и коммунального хозяйства города Арендатор не будет обеспечен услугами данных организаций.

4.12. Арендодатель не несет ответственности за имущество, вещи Арендатора, находящиеся в арендованном Помещении, личные вещи его работников и посетителей.

4.13. Арендодатель не осуществляет страхование имущества Арендатора от каких-либо рисков.

4.14. Стороны не имеют прав на начисление и получение процентов согласно ст.317.1 ГК РФ на сумму долга за период пользования денежными средствами, получаемыми по настоящему Договору.

**5. ФОРС-МАЖОР**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких, как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также введение в действие нормативных актов, препятствующих исполнения Сторонами, война или военные действия, возникших после заключения настоящего Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.2. Сторона, которая не может исполнить свои обязательства по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна при возникновении этих обстоятельств в разумный срок известить о них другую Сторону. Наступление указанных обстоятельств должно быть подтверждено справкой региональной торгово-промышленной палаты по месту нахождения Объекта или иного уполномоченного органа.

5.3. Если одна из Сторон находится под действием обстоятельств непреодолимой силы или их последствий более двух месяцев, Стороны проводят переговоры для определения возможных способов исполнения настоящего Договора, либо, в случае невозможности их определения, достижения соглашения о его расторжении.

**6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

6.1. Вся информация, ставшая известной Сторонам по настоящему Договору в процессе его исполнения, является коммерческой тайной и не подлежит разглашению Сторонами, иначе как исключительно по согласованию Сторон.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Все споры, возникающие в связи с настоящим Договором, будут разрешаться Сторонами путем переговоров, либо в претензионном порядке. Сторона, получившая такую претензию (уведомление, счет), обязана дать на нее ответ в срок, не превышающий 14 (четырнадцать**)** календарных дней с момента получения такой претензии.

7.2. Споры, возникающие между Сторонами в связи и по поводу исполнения, изменения, расторжения, неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего Договора, а также по поводу его недействительности при невозможности их разрешения путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде (по месту нахождения Объекта).

7.3. При невозможности разрешения возникших между Сторонами спорных ситуаций путем переговоров, спор подлежит урегулированию в соответствии с требованиями действующего Законодательства Российской Федерации.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Объекта аренды не являются основаниями для изменения или расторжения Договора.

8.2. Срок действия настоящего Договора предусмотрен Приложением № 1 и составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания сторонами настоящего Договора.

В том случае, если за 1 (один) месяц до окончания срока аренды ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора или возобновлении на новых условиях, Договор считается возобновленным на тот же срок и на тех же условиях.

В случае, если какая-либо из Сторон заявила о возобновлении Договора на новый срок на новых условиях, Стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, либо новый договор. При недостижении соглашения об условиях аренды на новый срок настоящий Договор прекращается по истечению срока аренды. При этом Арендатор теряет преимущественное право заключения договора аренды Объекта на новый срок и обязуется по истечении срока аренды вернуть Объект Арендодателю в соответствии со статьями 622 и 655 ГК РФ и условиями Договора.

В случае возобновления договора аренды Объекта Акт приема-передачи Объекта в аренду не составляется, если Объект не возвращался Арендодателю.

В части осуществления взаиморасчетов и возврата Объекта Арендодателю настоящий Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

8.3. Соглашение об изменении, расторжении Договора, либо претензии, могут быть совершены путем обмена между Сторонами документами, посредством почтовой, факсимильной связи, а также через отдел недвижимого имущества, и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по Договору и принят другой Стороной, с дальнейшим обменом подлинными документами.

8.4. Если какое-либо из положений Договора в связи с изменением Законодательства РФ становится недействительным, то это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости Стороны договорятся о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического или юридического результата.

8.5. Все Приложения и иные документы, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемыми частями.

8.6. Все изменения, дополнения Договора, уведомления и запросы в связи с Договором действительны лишь в случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны надлежащим образом, уполномоченным представителем Стороны.

8.7. Стороны признают правовую силу информации, направляемой друг другу с использованием средств связи, в том числе, в форме электронной переписки по адресам e-mail, содержащихся в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора.

8.8. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.9. Настоящий Договор составлен в двух подлинных аутентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение №1 – Характеристики Объекта и существенные условия Договора;
2. Приложение № 2 – Поэтажный план Объекта;
3. Приложение № 2.1. – План Объекта после произведенного ремонта (форма);
4. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи Объекта;
5. Приложение № 4 – Форма Акта возврата Объекта;
6. Приложение № 5 – Инструкция о мерах пожарной безопасности в арендуемых помещениях;
7. Приложение № 6 – Инструкция о мерах электробезопасности в арендуемых помещениях;
8. Приложение № 7 – Техническое задание;
9. Приложение № 8 - Акт разграничения зон ответственности Сторон.
10. Приложение № 9 - Правила пропускного и внутриобъектового режима ООО «Лада-Центр»

**9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Лада-Центр»**  Место нахождения: 195213, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный Округ Малая Охта, пр-т Энергетиков, д. 3 литера А, пом. 503  ОГРН 1197847086205  ИНН 7806559238  КПП 780601001  Банковские реквизиты:  Банк Филиал ОПЕРУ Банк ВТБ ПАО  г. Санкт-Петербург  Р/с 40702810997800000048  К/с 30101810200000000704  БИК 044030704  e-mail: [kramarenkora@lc-bazaltk.ru](mailto:kramarenkora@lc-bazaltk.ru)  Представитель по доверенности | **ООО «»**  Место нахождения:  Почтовый адрес:  ИНН  КПП  ОГРН  Банковские реквизиты:  Р/c  К/с  БИК  e-mail:  Генеральный директор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Крамаренко Р. А./ | |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | |  | |

Приложение №1

к Договору аренды части нежилого здания

№М05ОФ02/4 от «26» июня 2024 г.

Характеристики Объекта и существенные условия Договора

|  |  |
| --- | --- |
| г. Санкт-Петербург | «26» июня 2024 г. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Информация** |
| 1. | Расположение (точный адрес) Объекта | 195213, г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 3, лит. Б (далее по тексту – «Здание»), этаж 2, помещение 1-Н, комн. №7 (частично), (по внутренней нумерации № 02/4) |
| 2. | Площадь Объекта | 127 кв. м. |
| 3. | Документ, подтверждающий право Арендодателя на Объект | Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.06.2020 года сделана запись регистрации № 78:11:0006018:1326-78/032/2020-4, что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.06.2020 года. |
| 4. | Местонахождение Объекта на плане БТИ | Указано в Приложении № 2 к настоящему договору. Конфигурация помещений Объекта после проведения ремонта указана на планировке (Приложение 2.1). |
| 5. | Целевое назначение Объекта | Административное |
| 6. | Характеристика Объекта аренды | Соответствует целевому назначению |
| 7. | Виды деятельности Арендатора, разрешенные к осуществлению на Объекте | Согласно Уставной деятельности |
| 8. | Состояние Объекта на момент подписания Договора | Объект требует ремонта, необходимого Арендатору для осуществления своей деятельности. Техническое задание является приложением к Договору (Приложение №7 к настоящему Договору).  Стороны договорились, что спецификация материалов для строительно-монтажных работ определяется Арендодателем.  Стороны договорились, что после подписания Договора внесение любых изменений в Техническое задание на проведение строительно-монтажных работ в Объекте производится путем подписания дополнительного соглашения к Договору. |
| 9. | Дата передачи Объекта во владение и пользование Арендатора по Акту приема-передачи | После завершения строительно-монтажных работ подписывается акт приема-передачи отремонтированного помещения с описанием произведенного ремонта (Приложение 3). Планируемая дата  Подписания акта приема-передачи **15.09.2024 года.** Передача помещения в аренду возможна раньше по Соглашению сторон. |
| 10. | Срок действия Договора | Настоящий Договор заключен на **11 (одиннадцать) месяцев.** Срок аренды устанавливается с **даты подписания акта приема передачи Объекта.** |
| 11. | Размер ежемесячной арендной платы | Размер ежемесячной арендной платы: **173 040 (Сто семьдесят три тысячи сорок) руб. 00 коп.,** включая НДС 20% - 28 840 (Двадцать восемь тысяч восемьсот сорок) руб. 00 коп. из них:  - Постоянная часть арендной платы составляет: **160 020 (Сто шестьдесят тысяч двадцать) руб. 00 коп.,** включая НДС 20% - 26 670 (Двадцать шесть тысяч шестьсот семьдесят) руб. 00 коп в месяц, из расчета **1260 руб./кв.м.**  - Плата за уборку Объекта 2 раза в неделю составляет: **7 620 (Семь тысяч шестьсот двадцать)** руб. 00 коп.,включая НДС 20% – 1 270 (Одна тысяча двести семьдесят) руб. 00 коп. в месяц, из расчета **60 руб./кв.м.**  - Переменная часть за администрирование контрольно-пропускного режима на Объекте составляет: **5 400 (Пять тысяч четыреста)** руб. 00 коп.,включая НДС 20% - 900 (Девятьсот) руб. 00 коп. в месяц. Администрирование включает в себя обеспечение доступа автотранспортных средств Арендатора в количестве **1 (одной)** единицы к территории Здания, в котором расположен Объект.  **-** Переменная часть арендной платы электроснабжение (по приборам учета), водоснабжение и водоотведение Объекта (по приборам учета) при наличии. |
| 12. | Размер Обеспечительного платежа | В течение 3 (трёх) банковских дней после подписания настоящего Договора Арендатор обязуется произвести оплату Обеспечительного платежа в размере: **173 040 (Сто семьдесят три тысячи сорок) руб. 00 коп.,** включая НДС 20% - 28 840 (Двадцать восемь тысяч восемьсот сорок) руб. 00 коп. |
| 13. | Размер Аванса | - До **05.07.2024 г.** Арендатор производит платеж в размере:  **173 040 (Сто семьдесят три тысячи сорок) руб. 00 коп.,** включая НДС 20% - 28 840 (Двадцать восемь тысяч восемьсот сорок) руб. 00 коп., путем перечисления на расчетный счет Арендодателя. Данный платеж признается Сторонами авансом и засчитывается в счет оплаты постоянной части арендной платы по Договору. |
| 14. | Порядок оплаты | 1. Начисление арендной платы Арендатору производится с момента передачи помещения по акту приёма-передачи (Приложение № 3).  2. После списания аванса (зачета в счет арендной платы), оплата постоянной части арендной платы производится Арендатором **ежемесячно в срок до 05 числа расчетного месяца.**  3. Оплата переменной части арендной платы, выставляемой по приборам учета, производится Арендатором ежемесячно на основании счетов Арендодателя, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующих документов, но не позднее последнего дня месяца, следующего за расчетным. |
| 15. | Виды инженерного обеспечения и услуг Арендодателя, которые будут оказываться Арендатору в период владения и пользования им Объектом | 1. Водоснабжение, водоотведение мест общего пользования 2. Электроснабжение общественных зон 3. Теплоснабжение общественных зон и Объекта 4. Уборка общественных зон и прилегающей территории 5. Охрана периметра территории |
| 16. | Виды инженерного обеспечения и услуг Арендодателя, входящие в переменную часть | 1. - Электроснабжение Объекта (по приборам учета) 2. - Водоснабжение, водоотведение Объекта (по приборам учета) при наличии. |
| 17. | Ответственные за обмен информацией о порядке исполнения настоящего Договора контактные лица Арендодателя и Арендатора и их контакты | 1. Ответственное лицо со стороны Арендодателя - Крамаренко Роман Андреевич, тел. +79817441188, e-mail: [kramarenkora@lc-bazaltk.ru](mailto:kramarenkora@lc-bazaltk.ru); [info@bclada.ru](mailto:info@bclada.ru). 2. Телефоны аварийной службы Арендодателя - Тел: +79650823252.   Ответственное лицо со стороны Арендатора – , тел. +7; e-mail: ; |
| 18. | Особые условия настоящего Договора | 1. Мощность, установленная Арендодателем для Арендатора – 0,1 КВт/кв. м. 2. Арендодатель обязуется после окончания срока действия настоящего договора заключить новый договор на срок 11 месяцев, при условии соблюдения Арендатором пункта 2.2. настоящего договора. 3. При надлежащем исполнении своих обязанностей, по истечении срока действия Договора Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок 11 месяцев. 4. Арендодатель обязуется заключить договор с подрядной организацией для проведения строительно-монтажных работ в Объекте под нужды Арендатора и согласно его техническому Заданию (Приложение №7). Проведение строительно-монтажных работ по подготовке помещения должно производиться в соответствии с правилами проведения СМР. Скрытые работы должны проводиться под контролем службы эксплуатации, приемка скрытых работ должна подтверждаться промежуточными двухсторонними актами. |

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Представитель по доверенности  ООО «Лада-Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Крамаренко Р. А./  м.п. | Арендатор:  Генеральный директор  ООО «  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  м.п. |

Приложение №2

к Договору аренды части нежилого здания

№М05ОФ02/4 от «26» июня 2024 г.

Поэтажный план Объекта

195213, г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 3, лит. Б (далее по тексту – «Здание»), этаж 2, помещение 1-Н, комн. №7 (частично), (по внутренней нумерации № 02/4), общей площадью 127 кв.м.

Изображение выглядит как диаграмма, План, зарисовка, Технический чертеж

Автоматически созданное описание

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Представитель по доверенности  ООО «Лада-Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Крамаренко Р. А./  м.п. | Арендатор:  Генеральный директор  ООО «КМ Глобал Групп»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Киршин С. М./  м.п. |

Приложение №2.1

к Договору аренды части нежилого здания

№М05ОФ02/4 от «26» июня 2024 г.

**План Объекта после произведенного ремонта**

**СОГЛАСОВАНО КАК ФОРМА**

Изображение выглядит как диаграмма, линия, План

Автоматически созданное описание

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Согласовано как форма:  Представитель по доверенности  ООО «Лада-Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Крамаренко Р. А./  м.п. | Арендатор:  Согласовано как форма:  Генеральный директор  ООО «  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  м.п. |

Приложение №3

к Договору аренды части нежилого здания

№М05ОФ02/4 от «26» июня 2024 г.

**Форма Акта приема-передачи Объекта**

к договору аренды объектов недвижимого имущества

№М05ОФ02/4 от «26» июня 2024 г.

**СОГЛАСОВАНО КАК ФОРМА**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Санкт-Петербург | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Лада-Центр» (ООО «Лада-Центр»),** именуемое в дальнейшем «**Арендодатель»**, в лице представителя по доверенности Крамаренко Романа Андреевича, действующего на основании доверенности №01 от 01.01.2024 г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «»,** именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора , действующего на основании Устава, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование помещение (далее - Объект), расположенное по адресу: **195213, г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 3, лит. Б**, этаж 2, помещение 1-Н, комн. №7 (частично), (по внутренней нумерации № 02/4), общей площадью 127 кв. м., для использования в качестве административного помещения.
2. Объект после проведенного ремонта, состояние хорошее, пригоден к эксплуатации, в соответствии с заявленным в Договоре аренды целевым назначением.
3. Все работы произведены в соответствии с Техническим заданием Арендатора в соответствии с правилами и требованиями СНИП. Объект на дату подписания Акта находится в следующем техническом состоянии:

***Показания электрических счетчиков(а*):**

***Показания счетчиков водоснабжения:***

***Горячая вода:***

***Холодная вода:***

***Электроснабжение:***

***Общее освещение:***

***Отопление:***

***Вентиляция:***

***Водоснабжение и канализация:***

***Пожаротушение:***

***Окна:***

***Двери:***

***Потолок:***

***Пол:***

***Отделка стен (внешних):***

***Отделка стен (внутренних)***:

***Оборудование в С*/*У***:

***Ключи от помещений Объекта переданы в количестве:***

***Недостатки к устранению Арендодателем, не препятствующие использованию Объекта Арендатором***:

*Гарантия на ремонтные работы в Объекте 1 год, с момента подписания Акта приема-передачи.*

1. Конфигурация помещений Объекта после проведения ремонта указана на планировке, а также подтверждается фотографиями Объекта (Приложение 2.1).
2. При освобождении Объекта Арендатор обязан привести Объект в состояние, переданное ему Арендодателем при подписании акта приема-передачи, с учетом нормального износа. Состояние Объекта подтверждается данным Актом и фотографиями, которые визируются Арендатором и заверяются его круглой печатью. При необходимости Арендатор по согласованию сторон производит косметический ремонт Объекта (окраска стен, ремонт пола и т.д.).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  **Согласовано как форма:**  Представитель по доверенности  ООО «Лада-Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Крамаренко Р. А./  м.п. | Арендатор:  **Согласовано как форма:**  Генеральный директор  ООО  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  м.п. |

Приложение №4

к Договору аренды части нежилого здания

№М05ОФ02/4 от «24» июня 2024 г.

**Форма Акта возврата Объекта**

к договору аренды объектов недвижимого имущества

№М05ОФ02/4 от «24» июня 2024 г.

|  |  |
| --- | --- |
| г. Санкт-Петербург | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Лада-Центр» (ООО «Лада-Центр»),** именуемое в дальнейшем «**Арендодатель»**, в лице представителя по доверенности Крамаренко Романа Андреевича, действующего на основании доверенности №01 от 01.01.2024 г., с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «» (ООО «»,** именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Киршина Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендатор передает, а Арендодатель принимает из временного владения и пользования нежилые помещения, расположенные по адресу: **195213, г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 3, лит. Б**, этаж 2, помещение 1-Н, комн. №7 (частично), (по внутренней нумерации № 02/4), общей площадью 127 кв. м.

2. Сдаваемые помещения являются собственностью Арендодателя.

3. На момент сдачи замечаний и претензий по техническому состоянию помещений не имеется.

4. Настоящий акт составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель:  **Согласовано как форма:**  Представитель по доверенности  ООО «Лада-Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Крамаренко Р. А./  м.п. | Арендатор:  **Согласовано как форма:**  Генеральный директор  ООО «  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  м.п. |  | Арендатор:  **Согласовано как форма:**  Генеральный директор  ООО «Суши марка»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Голяшова Д. А./  м.п. |

Приложение №5

к Договору аренды части нежилого здания

№М05ОФ02/4 от «24» июня 2024 г.

**Инструкция о мерах пожарной безопасности в арендуемых помещениях.**

1. Руководитель Арендатора (Субарендатора) несет персональную ответственность за соблюдение норм и правил пожарной безопасности в арендуемых помещениях. Организует и обеспечивает выполнение установленного противопожарного режима подчиненным персоналом. Он обязан выполнять требования норм и правил пожарной безопасности в части его касающихся, предписаний органов надзорной деятельности и установленного Арендодателем режима в полном объеме.

2. Руководитель Арендатора (Субарендатора) несет персональную ответственность за невыполнение в арендуемых помещениях и местах общего пользования требований, предусмотренных статьей 12 Федеральный закон от 23.02.2013   
№15-ФЗ (ред. от 14.10.2014) "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака"

3. Для выполнения требований «Правил противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства РФ от 25.04. 2012 № 390, руководитель Арендатора (Субарендатора) назначает лицо, ответственное за пожарную безопасность арендуемых Помещений.

4. Руководитель Арендатора (Субарендатора) допускает к работе персонал только после прохождения обучения мерам пожарной безопасности. Обучение персонала мерам пожарной безопасности осуществляется путем проведения противопожарного инструктажа и прохождения пожарно-технического минимума.

5. Руководитель Арендатора (Субарендатора) обеспечивает арендуемые помещения огнетушителями по нормам согласно приложениям №1 и 2 Правил противопожарного режима в Российской Федерации. На высоте 150 см над огнетушителями, должен быть установлен знак «ОГНЕТУШИТЕЛЬ».

6. В помещениях Арендатора (Субарендатора), оборудованных пожарными ящиками(шкафами) с пожарными кранами, на каждом пожарном ящике(шкафу) должна быть самоклеящаяся бирка с номером пожарного крана.

7. В помещении Арендатора (Субарендатора) на видном месте должна быть размещена информация с номерами телефонов МЧС (01 или 001), ФИО ответственного лица за пожарную безопасность.

6. Установка Арендатором (Субарендатором) дополнительной охранно-пожарной сигнализации, производится с согласования ответственного лица Управления имущественного комплекса Арендодателя при этом сигнал (оповещение) о пожаре дублируется в диспетчерскую Арендодателя. Арендодатель не несет ответственности за эффективность работы охранно-пожарной сигнализации, установленной Арендатором.

7. Руководитель Арендатора (Субарендатора) несет персональную ответственность за сохранность оборудования системы противопожарной защиты, смонтированного в помещениях Арендатора (Субарендатора).

8. Запрещается: а) эксплуатировать электропровода и кабели с видимыми нарушениями изоляции;

б) пользоваться розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями с повреждениями;

в) обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника;

г) пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, а также при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных конструкцией; д) применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы;

е) оставлять без присмотра включенными в электрическую сеть электронагревательные приборы, а также другие бытовые электроприборы, в том числе находящиеся в режиме ожидания, за исключением электроприборов, которые могут и (или) должны находиться в круглосуточном режиме работы в соответствии с инструкцией завода-изготовителя;

ж) использовать временную электропроводку, а также удлинители для питания электроприборов, не предназначенных для проведения аварийных и других временных работ;

з) загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов;

и) фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении, а также снимать их.

9. При обнаружении пожара или признаков горения в здании, помещении (задымление, запах гари, повышение температуры воздуха и др.) необходимо:

а) немедленно сообщить об этом по телефону **«01»** в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);

б) принять посильные меры по эвакуации людей и тушению пожара.

11. Комплект документов, которые должны быть в наличии у Арендатора (Субарендатора):

а) приказ руководителя о назначении лица, ответственного за пожарную безопасность;

б) должностная инструкция лица, ответственного за пожарную безопасность;

в) инструкция по пожарной безопасности;

г) план эвакуации из помещения (где находится более 10 человек);

д) документы о планировании и проведении тренировок по эвакуации (2 раза в год);

е) журнал учета огнетушителей;

з) журнал инструктажа по пожарной безопасности;

и) документ о прохождении специализированного обучения мерам и правилам пожарной безопасности руководителем организации, заместителем и ответственным лицом за пожарную безопасность;

к) документы, в которых фиксируется обучение сотрудников нормам и правилам пожарной безопасности (план обучения, конспекты, журнал посещений занятий).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Представитель по доверенности  ООО «Лада-Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Крамаренко Р. А./  м.п. | Арендатор:  Генеральный директор  ООО «  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

Приложение №6

к Договору аренды части нежилого здания

№М05ОФ02/4 от «26» июня 2024 г.

**ИНСТРУКЦИЯ**

**о мерах электробезопасности в арендуемых помещениях**

1. Руководитель Арендатора (Субарендатора) несет персональную ответственность за соблюдение норм и правил электробезопасности в арендуемых помещениях.

Организует и обеспечивает выполнение установленного режима энергопотребления подчиненным персоналом. Он обязан выполнять требования норм и правил электробезопасности в части его касающихся.

2. Руководитель Арендатора (Субарендатора) несет персональную ответственность за невыполнение в арендуемых помещениях и местах общего пользования требований, предусмотренных правилами технической эксплуатации электроустановок.

3. Для выполнения п.п. 1.4.4. требований «Правил технической эксплуатации электроустановок», утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 13.01.2003г. № 6, руководитель Арендатора (Субарендатора) допускает к работе персонал только после присвоения I гр. по электробезопасности.

4. К лицам с I группой по электробезопасности следует относить не электротехнический персонал, если по возложенным функциям ему не требуется присвоения более высокой квалификационной группы:

4.1.1. Обслуживающий электротехнологические установки и не связанный с ремонтом и наладкой этих установок (операторы ПЭВМ, лица, работающие на копировально-множительных аппаратах и т.д.).

4.1.2. Работающий в помещениях и вне их, где при возникновении неблагоприятных условий и отсутствии необходимых знаний по электробезопасности может появиться опасность поражения электрическим током.

4.2. Присвоение I группы по электробезопасности представляет собой проведение инструктажа по электробезопасности непосредственно на рабочем месте с проверкой усвоения его содержания проверяемым работником. Проверка знаний проводится ежегодно.

I группа по электробезопасности может присваиваться одним лицом – ответственным за электрохозяйство или по его письменному указанию лицом с квалификационной группой не ниже III с обязательными проверкой знаний и записью в журнале установленной формы, который хранится у руководителя. Удостоверение о проверке знаний при этом выдавать не требуется.

4.3. В процессе труда на работника оказывают действие следующий опасный производственный фактор:

- электрический ток, который оказывает на человеческий организм биологическое, электролитическое и термическое воздействие.

На исход электрической травмы оказывает множество факторов:

- сила тока;

- род тока;

- сопротивление тела человека;

- продолжительность воздействия тока;

- путь электрического тока через тело человека;

- частота электрического тока.

4.4. К работам, связанным с эксплуатацией оборудования, питающегося от сети 220 В, допускаются лица:

- прошедшие вводный инструктаж по охране руда;

- прошедшие обучение безопасным приемам и методам труда по программе, утвержденной руководителем предприятия (работодателем), и прошедшие проверку знаний по электробезопасности с присвоением 1-ой квалификационной группы по электробезопасности.

5. Руководитель Арендатора (Субарендатора) несет персональную ответственность за сохранность электрооборудования смонтированного в помещениях Арендатора (Субарендатора).

6. Запрещается:

а) эксплуатировать электропровода и кабели с видимыми нарушениями изоляции;

б) пользоваться розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями с повреждениями;

в) обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника;

г) пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, а также при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных конструкцией;

д) применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы;

е) оставлять без присмотра включенными в электрическую сеть электронагревательные приборы, а также другие бытовые электроприборы, в том числе находящиеся в режиме ожидания, за исключением электроприборов, которые могут и (или) должны находиться в круглосуточном режиме работы в соответствии с инструкцией завода-изготовителя;

ж) использовать временную электропроводку, а также удлинители для питания электроприборов, не предназначенных для проведения аварийных и других временных работ.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Представитель по доверенности  ООО «Лада-Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Крамаренко Р. А./  м.п. | Арендатор:  Генеральный директор  ООО «  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /м.п. |

Приложение №7

к Договору аренды части нежилого здания

№М05ОФ02/4 от «26» июня 2024 г.

**Техническое задание**

на подготовку помещений, с целью размещения административного помещения для ООО «», расположенном на 2-м этаже ТК «Ладожские ряды», находящемся по адресу: 195213, г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 3, лит. Б, этаж 2, помещение 1-Н, комн. №7 (частично), (по внутренней нумерации № 02/4).

**Стены**:

* Выполнить монтаж перегородок из ГКЛ по системе "КНАУФ" (С 112), по одинарному металлическому каркасу, с обшивкой в два слоя с каждой стороны, со звукоизоляцией согласно дизайн проекта Приложение №10
* Выполнить заделку швов ГКЛ гипсовой шпаклевкой Knauf Fugen
* Выполнить оклейку швов ГКЛ флизелиновой лентой шириной 300 мм
* Выполнить шпаклевание стен финишной шпаклевкой Vetonit LR+
* Выполнить покраску стен из ГКЛ декоративными красками, колерованными в RAL по согласованию с заказчиком.
* Выполнить герметизацию стыковочных швов сэндвич панелей силиконовым герметиком.

**Пол:**

* Выполнить укладку ламината и плинтусов по согласованию с заказчиком.

**Потолок:**

* Зашить ГКЛ проем между балкой перекрытия и наружной стеной
* Выполнить покраску потолка и коммуникаций интерьерной краской Tikkurilla Ewro Power 7, (черный цвет)

**Окна:**

* Выполнить отделку оконных откосов ПВХ сэндвич-панелью
* Выполнить монтаж подоконников

**Двери:**

* Выполнить монтаж межкомнатных дверей, в объекте ширина полотна не менее 900 мм, цвет по согласованию с заказчиком.

**Вентиляция:**

* Обеспечить принудительную приточную и вытяжную вентиляцию в каждом помещении.

**Кондиционирование:**

* Стороны договорились согласовать закупку и установку оборудования по кондиционированию в Объекте в срок, до «01» октября 2024 года, в Объекте. Место установки предварительно согласовать. Стороны пришли к соглашению, что данное оборудование будет являться неотделимым улучшением. Стороны договорились, что 50% стоимости по устройству кондиционирования в Объекте будут возмещены Арендатором путем увеличения, постоянной части арендной платы, указанной в пункте 11 Приложения №1.

Электричество:

* Обеспечить все помещения двойными розетками. Расположение и количество розеток, а также мест расположения выключателей, согласовать с Арендатором. Арендодатель обеспечивает установку одной розетки, из расчета на 20 кв.м. арендуемой площади. Все дополнительные работы по электроснабжению производятся силами Арендодателя за счет Арендатора.

Освещение:

* Использовать для освещения помещений светодиодные светильники с матовым стеклом (опал), Цветовая температура: 4000 К

Отопление:

* Выполнить монтаж радиаторов отопления под каждым окном в Объекте.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель:  Представитель по доверенности  ООО «Лада-Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Крамаренко Р. А./  м.п. | Арендатор:  Генеральный директор  ООО «  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  м.п. |  |

Приложение №8

к Договору аренды части нежилого здания

№М05ОФ02/4 от «26» июня 2024 г.

|  |  |
| --- | --- |
| г. Санкт-Петербург | «26» июня 2024 г. |

**Акт разграничения эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором**

**1. Общие положения**

* 1. Для всех инженерных систем Здания, если настоящим Актом или иным двухсторонним документом между Арендодателем и Арендатором не оговорено иное:

1.1.1. Границей разграничения эксплуатационной ответственности и физической сохранности оборудования являются **внутренние** границы Помещения.

1.1.2. Ответственность за техническое состояние и обслуживание транзитных магистралей (трубопроводы, воздуховоды, кабельные линии), проходящих через Помещение, несет Арендодатель. Ответственность за физическую сохранность транзитных магистралей в границах Помещения несет Арендатор.

1.1.3. Ответственность за техническое состояние и обслуживание всех инженерных систем, спроектированных и/или смонтированных Арендатором, несет Арендатор, если иное не оговорено настоящим Актом или **Ведомостью зон ответственности,** (далее **Ведомостью**).

1.1.4. Инженерные системы, спроектированные и смонтированные Арендодателем и переданные Арендатору при заключении настоящего Договора, подключены к транзитным магистралям. Места таких подключений являются границей разграничения эксплуатационной ответственности, если настоящим Актом или Ведомостью не оговорено иное.

**2. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности за электроустановку в Помещении Арендатора.**

2.1 Границей эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности электроустановки являются болтовые соединения наконечников питающих кабелей, подходящих к входным зажимам вводного устройства в электрощите Арендатора. Обслуживание и надзор за технически исправным состоянием болтовых соединений на контактах вводного устройства осуществляет персонал Арендатора.

2.2 Ответственность за техническое состояние и безопасную эксплуатацию системы электроснабжения, находящейся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора, несет Арендатор.

2.3 Ответственность за техническое состояние и безопасную эксплуатацию электроустановки, находящейся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора, за соблюдением персоналом Арендатора и посетителями Помещения «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» (ПТЭЭП) несет Арендатор.

**3. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системе кондиционирования воздуха в Помещении Арендатора.**

3.1 Системы кондиционирования воздуха (далее по тексту – СКВ, включая дренажную систему), спроектированные и смонтированные Арендатором находятся в зоне ответственности Арендатора.

**4. Системы горячего и холодного водоснабжения в Помещении Арендатора.**

4.1. Границей эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности является входной вентиль на подводящих трубопроводах, при отсутствии входных вентилей ― место пересечения трубопроводами границ Помещения.

Вентиль и узлы учёта расхода воды находятся в зоне эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности Арендатора

4.2. Ответственность за техническое состояние и обслуживание систем горячего и холодного водоснабжения, установленных в Помещении, несет Арендатор.

**5. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам противопожарной защиты.**

5.1. Все трубопроводы систем противопожарной защиты и находящаяся на них запорная, регулирующая арматура и оросители – относятся к зоне ответственности Арендодателя.

5.2. Если в помещениях Арендатора расположены: пожарные датчики, извещатели автоматической пожарной сигнализации, динамики системы оповещения людей при пожаре, находящиеся в эксплуатации Арендатора, ответственность за сохранность указанного оборудование систем противопожарной защиты возлагается на Арендатора.

**6. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе отопления.**

6.1. Система отопления находится на балансе и в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя.

6.2. В пределах границ Помещения ответственность за физическую сохранность оборудования системы отопления несет Арендатор.

**7. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе канализации и сантехнического оборудования в Помещении Арендатора.**

7.1. Ответственность за техническое состояние и обслуживание системы канализации и сантехнического оборудования, установленных в Помещении, несет Арендатор.

7.2. Все магистральные трубопроводы и находящиеся на них ревизионные лючки относятся к зоне ответственности Арендодателя.

7.3. Границами эксплуатационной ответственности, согласно схеме, являются врезки канализационных выпусков к основной магистрали.

**Канализация Арендатора**

**Основная канализационная магистраль**

**Точка разграничения**

**Плита перекрытия или стена (перегородка)**

**8. Разграничение балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам вентиляции Арендатора.**

8.1. Системы вентиляции воздуха, спроектированные и смонтированные Арендатором, находятся в зоне ответственности Арендатора. Ответственность за техническое состояние и обслуживание приточных и вытяжных систем вентиляции несет Арендатор.

На момент передачи Арендодателем Арендатору Объекта системы вентиляции воздуха, спроектированные и смонтированные Арендатором, отсутствуют.

Имеющиеся системы вентиляции воздуха, переданные Арендодателем Арендатору в составе Объекта, спроектированы и смонтированы Арендодателем.

8.2. Зона ответственности Арендатора – вся разводка системы воздухораспределения.

**9. Элементы конструкции Здания (кровля, несущие и ограждающие конструкции Помещений и здания, включая окна, двери и т.д.) находятся в эксплуатационной ответственности Арендодателя.**

**10. С целью исполнения условий настоящего Акта разграничения эксплуатационной ответственности Стороны согласовали следующую Ведомость оборудования, инженерных систем, территорий, зон и групп обслуживание которых осуществляет, соответственно, Арендодатель и/ или Арендатор:**

**Ведомость зон ответственности:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование инженерной системы / оборудования / территории / зоны / группы** | **Наименование Стороны, которая обслуживает инженерную систему / оборудование / территорию / зону / группу** |
|  | Электроснабжение в Помещении Арендатора | **Арендатор** |
|  | Вентиляция в Помещении Арендатора |
|  | Кондиционирование в Помещении Арендатора (при наличии) |
|  | Водоснабжение в Помещении Арендатора(при наличии) |
|  | Канализация в Помещении Арендатора(при наличии) |
|  | Входная группа в Помещении Арендатора |
|  | Косметические работы и др. работы некапитального характера внутри Помещения (замена отделочных покрытий/ элементов стен, пола или потолка без необходимости внесения каких-либо изменений в инженерные системы в помещении, либо изменения ее конструктивных элементов) |
|  | Отопление в Помещении Арендатора, в т.ч. приборы, разводка | **Арендодатель** |
|  | Автоматические системы пожаротушения в Помещении Арендатора (при наличии) |
|  | Системы оповещения при пожаре и пожарная сигнализация в Помещении Арендатора (при наличии) |
|  | Пожарный водопровод в Помещении Арендатора (включая укомплектованность, исправность и техническое обслуживание пожарных шкафов) |
|  | Прилегающая территория к зданию - содержание, уборка и вывоз снега |
|  | Вывоз и утилизация отходов и ТБО |
|  | Элементы конструкции Здания (кровля, несущие и ограждающих конструкции Помещений и здания, включая окна, двери, и т.д.) |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  Представитель по доверенности  ООО «Лада-Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Крамаренко Р. А./  м.п. | Арендатор:  Генеральный директор  ООО «  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  м.п. |

Приложение №9

к Договору аренды части нежилого здания

№М05ОФ02/4 от «26» июня 2024 г.

**Правила пропускного и внутриобъектового режима ООО «Лада-Центр»**

Общие положения.

1.1. Настоящие правила определяют основные требования по организации и осуществлению пропускного и внутриобъектового режима в здания Бизнес центра (далее по тексту - БЦ) и Торгового комплекса (далее по тексту - ТК), а также на территорию ООО «Лада-Центр» (далее вместе именуемые - Объект), которые являются основой всей системы безопасности предприятия.

Настоящие правила обязательны для исполнения для всех работников ООО «Лада-Центр», работающих и временно находящихся на территории объекта, а также сотрудников фирм-арендаторов и посетителей.

Настоящие правила разработаны в соответствии с требованиями Положения о пропускном и внутри объектовом режиме на территории ООО «Лада-Центр», действующего законодательства Российской Федерации и локальных нормативных актов предприятия с учетом особенностей системы безопасности и охраны объектов предприятия.

1.2. Ответственными за обеспечение внутриобъектового режима в арендуемых помещениях, занимаемых структурными подразделениями и фирмами-арендаторами, являются их руководители.

1.3. Ответственными за обеспечение пропускного и внутриобъектового режима в арендованных частях объекта, имеющих отдельные входные двери или ворота, на которых для пропуска лиц или транспортных средств не выставляются сотрудники охраны (контролеры), являются руководители фирм-арендаторов.

1.4. Генеральный директор, руководитель проекта и начальник службы безопасности ООО «Лада-Центр», основываясь на требованиях настоящих правил, могут устанавливать дополнительные требования к юридическим и физическим лицам, осуществляющим свою деятельность на объекте по обеспечению пропускного и внутриобъектового режима, правилам противопожарной и противоаварийной безопасности объекта, помещений и охраны жизни и здоровья сотрудников.

2. Порядок допуска работников предприятия, арендаторов и посетителей на территорию объекта.

2.1. Пропуск работников (проход и поезд) ООО «Лада-Центр» и фирм-арендаторов, а также посетителей, осуществляется:

2.1.1. В БЦ - через стойку ресепшен, расположенную на 1 этаже.

2.1.2. В ТК - в рабочее время торгового центра с 09.00 ч. до 22.00 ч. через лифт и главную лестницу.

2.1.3. Пропуск арендаторов на третий этаж ТК осуществляется:

В рабочее время ТК с 09.00 ч. до 22.00 ч., через лифт и лестницы башен №1, №2, №3, №6;

С 22.00 ч. до 09.00 ч. - только через лестницы башен №1, №2, №3, №6.

2.1.4. Въезд автотранспорта на территорию объекта и выезд с территории осуществляется через установленные шлагбаумы.

2.2. Соблюдение пропускного режима в БЦ обеспечивают сотрудники охраны «ЧОП» круглосуточно, 7 дней в неделю.

2.3. Соблюдение пропускного режима на парковке объекта обеспечивают:

- администратор парковки ООО «Лада-Центр» с 10.00 ч. до 22.00 ч., 7 дней в неделю;

- сотрудник охраны «ЧОП» с 22.00 ч. до 10.00 ч., 7 дней в неделю.

2.4. К документам, предъявляемым при проходе на территорию объекта через ресепшен, относятся:

- постоянный пропуск (персональная электронная карта – выдаваемая в отделе аренды);

- разовый пропуск (гостевая электронная карта, QR-код, переданный арендатором посетителю (при наличии), либо заявка, полученная от уполномоченного представителя арендатора по электронной почте (системе Outlook);

- документы, удостоверяющие личность (паспорт РФ, военный билет, водительское удостоверение, служебное удостоверение, вид на жительство);

- устное указание: руководителя проекта / начальника службы безопасности / руководителя отдела аренды / главного инженера ООО «Лада-Центр»/

2.5. Постоянный пропуск является основным документом работника ООО «Лада-Центр» и фирмы-арендатора для прохода на территорию объекта. Постоянные пропуска оформляются, учитываются и выдаются их владельцам в отделе аренды ООО «Лада-Центр».

Заявки на выдачу постоянных пропусков сотрудникам фирм-арендаторов оформляются на бланке предприятия Арендатора и передаются в бумажном виде в отдел аренды, за подписью руководителя организации Арендатора. Заявка должна содержать следующие данные сотрудников: фамилия, имя, отчество, дата рождения и контактный номер телефона. Постоянные пропуска сотрудникам организаций выдаются на период действия договора аренды.

В случае необходимости арендатор даёт письменное согласие на выдачу ключей от арендуемого помещения своим сотрудникам, дубликаты ключей от помещений находятся в диспетчерской на первом этаже БЦ, данная заявка оформляется в бумажном виде по форме.

2.6. Разовые пропуска выдаются посетителю и записываются в «журнал посетителей».

2.6.1. Разовые пропуска оформляются на стойке ресепшен сотрудниками ЧОП следующим способом:

- При предъявлении документа, удостоверяющего личность (паспорт РФ/ военный билет/ водительское удостоверение/ служебное удостоверение/ вид на жительство).

- По оформленной заявке полученной от уполномоченного представителя арендатора по электронной почте (системе Outlook)

При выходе с территории объекта, разовый пропуск сдается сотруднику ЧОП на ресепшен.

2.7. Разовый пропуск дает право на посещение того структурного подразделения объекта, в которое он прибыл.

Контроль за входом и выходом лиц, посетивших территорию объекта по разовому пропуску, осуществляется сотрудниками ЧОП в круглосуточном режиме.

2.8. Лица, допустившие утерю какого-либо из документов, перечисленных в п. 2.4. настоящего Положения обязаны немедленно доложить об этом своему непосредственному начальнику и работнику отдела аренды, а посетители - руководителю структурного подразделения, их принимающего.

2.9. Проход работников ООО «Лада-Центр» и фирм-арендаторов, а также посетителей, на территорию объекта разрешается с 09.00 до 20.00 часов. В период времени с 20.00 до 09.00 часов проход к арендаторам осуществляется только по постоянным пропускам.

2.10. Посетители пропускаются на территорию объекта в рабочие дни с 9 часов до 20 часов по разовым пропускам с предъявлением документов, удостоверяющих личность. В выходные и праздничные дни, посетители пропускаются на территорию объекта с 9 часов до 20 часов по разовым пропускам с предъявлением документов, удостоверяющих личность, исключительно в сопровождении уполномоченного должностного лица организации, в которую прибыл посетитель.

2.11. Работники пожарного, технического и санитарного надзора, сотрудники иных контролирующих органов, прибывшие для проведения инспекционных проверок, проходят на территорию объекта в рабочее время, по предъявлении служебного удостоверения и предписания на выполнение проверки, в сопровождении должностного лица ООО «Лада-Центр».

2.12. При возникновении на территории объекта чрезвычайных происшествий (пожар, взрыв, авария и т.п.) и по сигналам гражданской обороны работники и посетители выходят с территории объекта без проверки удостоверений и пропусков через основные и запасные выходы.

2.13. Не допускаются на территорию объекта:

- лица, находящиеся в алкогольном, наркотическом или токсическом опьянении;

- лица с собаками, за исключением собак поводырей и собак спецслужб;

-лица с велосипедами и другими крупногабаритными средствами передвижения. Оборудованная стоянка для велосипедов, с возможностью прикрепления, предусмотрена у БЦ и ТК; исключение составляют небольшие самокаты упакованные в чехлы или специальные мешки во избежание загрязнения входной зоны и лифтов.

- лица, не имеющие документов на право прохода.

2.14. Работникам и посетителям запрещается вносить (ввозить) на территорию объекта взрывчатые вещества, горючие и легковоспламеняющиеся жидкости и материалы или другие вещества, способные нанести ущерб жизни и здоровью людей.

2.15. Проход на территорию Объекта с оружием (в том числе газовым) и спецсредствами самообороны - запрещается, кроме:

- сотрудников правоохранительных органов, проводящим оперативно-розыскные мероприятия;

- сотрудников инкассаторских служб.

2.16. При проносе крупногабаритных предметов сотрудник ЧОП вправе предложить посетителю предъявить их для осмотра, исключив тем самым пронос вещей, которые могут явиться орудием преступного посягательства. В случае отказа посетителя от осмотра, проносимых предметов, проход с такими предметами на территорию объекта не допускается.

 2.17. При увольнении работники сдают пропуска в отдел аренды ООО «Лада-Центр». Руководители фирм арендаторов обязаны незамедлительно информировать работников отдела аренды об увольнении работников, являющихся держателями (пользователями) постоянных пропусков и обеспечить передачу пропусков указанными работниками в отдел аренды.

По расторжении договора аренды, руководитель организации арендатора обязан подписать все необходимые документы, сдать ключи от кабинетов и пропуска всех своих сотрудников в отдел аренды.

2.18. В случае утери постоянного или разового пропуска владельцем подается письменное заявление руководству ООО «Лада-Центр» с указанием, когда и при каких обстоятельствах был утерян пропуск. После уточнения обстоятельств, при которых был утерян пропуск, выдается новый пропуск с обозначением "ДУБЛИКАТ".

2.19. На территории объекта подлежат задержанию и передаче в правоохранительные органы лица:

- замеченные в хищении материальных ценностей;

- замеченные в уничтожении или повреждении материальных ценностей;

- грубо нарушающие общественный порядок;

- нарушающие уголовное законодательство РФ.

3. Порядок выноса (вывоза) и вноса материальных ценностей.

3.1. Материальные ценности с территории объекта, выносятся (вывозятся) по материальным пропускам установленного образца (приложение №3). Пропуск действителен только на указанную в нем дату.

ООО «Лада-Центр» имеет право отказать в выдаче пропуска на вывоз (вынос) материальных ценностей при наличии у Арендатора задолженности по документам, касающихся арендных отношений, внесению арендных платежей или задолженности по оплате штрафных санкций и неустойки, предусмотренных договором аренды.

3.2. Материальный пропуск на имущество, подлежащее перемещению через пункты пропуска, выдается сопровождающему лицу с указанием его ФИО.

3.3. Сотрудник ЧОП, находящийся на ресепшн, проверив соответствие выносимых (вывозимых) материальных ценностей ценностям, указанным в материальном пропуске, а также наличие подписей на материальном пропуске ответственных лиц (руководитель арендуемого помещения, сотрудник отдела аренды, служба безопасности), разрешает вынос (вывоз) материальных ценностей.

3.4. Разрешается проход на территорию объекта (выход с территории объекта) без оформления материального пропуска на вынос с личными вещами (портфели, дипломаты, женские сумочки, небольшие хозяйственные сумки).

3.5 Любой внос имущества (оргтехника, мебель) в арендуемое помещение требует заблаговременного согласования с отделом аренды. Для комфортной работы бизнес центра завоз должен осуществляться до 09.00 часов утра или после 18.30 часов. В некоторых случаях по согласованию, время завоза может быть изменено в интересах арендатора.

3.6 Указанные выше материальные пропуска возможно оформлять электронным образом, при этом должна быть соблюдена процедура уведомления и отдела аренды и службы безопасности.

4. Порядок пропуска (въезда, выезда) автотранспорта на территорию Объекта.

4.1. Въезд (выезд) автомобильного транспорта на территорию Объекта осуществляется одним из способов:

4.1.1. Через шлагбаум №1:

- в соответствии со списком, находящемся у администратора парковки (составленным отделом аренды с учетом подписанных доп. соглашений на администрирование);

- по заявкам от арендаторов для загрузки и выгрузки имущества, поступившим по электронной почте (системе Outlook), после внесения почты в систему.

- любой иной автомобиль посещающий торговый центр, при этом указанный автомобиль записывается в журнал посетителей торгового центра, и в случае, если данный автомобиль пробыл на парковке более двух часов в сутки, необходимо оформить разовый пропуск. В данном пропуске должны содержаться сведения: о арендаторе, к которому приезжал посетитель; гос. номер автомобиля, марка автомобиля.

4.1.2. Через шлагбаум №2:

- по постоянным пропускам, выданным в отделе аренды;

- по заявкам от арендаторов для загрузки и выгрузки имущества, поступившим по электронной почте (системе Outlook), после внесения почты в систему.

4.1.3. Через шлагбаум №3:

- по заявкам от арендаторов для загрузки и выгрузки имущества, поступившим по электронной почте (системе Outlook), после внесения почты в систему.

4.2. Пожарные машины, прибывшие для тушения пожара, а также машины скорой помощи, полиции, беспрепятственно пропускаются на территорию объекта. Проход на территорию объекта работников указанных служб осуществляется в сопровождении сотрудников ЧОП.

5. Внутриобъектовый режим.

5.1. Здание, служебные кабинеты, технические помещения БЦ должны отвечать противопожарным, санитарным и другим требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

5.2. С целью соблюдения внутриобъектового режима в помещении БЦ, ТК и на прилегающей территории ведется видеонаблюдение.

5.3. Ответственными за соблюдение установленного настоящим Положением порядка в помещениях объекта, порядка их содержания и мер противопожарной безопасности в этих помещениях являются руководители структурных подразделений ООО «Лада-Центр» и руководители фирм арендаторов.

5.4. По окончании работы в помещении работник, уходящий последним, обязан закрыть окна, отключить электроприборы, выключить освещение и закрыть на ключ помещение.

5.5. Дубликаты ключей от запасных выходов из помещений здания хранятся в диспетчерской ООО «Лада-Центр».

5.6. Запрещается оставлять незапертыми служебные помещения в случае временного отсутствия в них работников. Не допускается оставление ключей в замках.

5.7. Посетители могут находиться в служебных помещениях только в присутствии лиц, к которым они прибыли.

5.8. Все лица, находящиеся на объекте, обязаны соблюдать общественный порядок и строго выполнять правила пожарной безопасности на территории объекта, а при возникновении чрезвычайных ситуаций - действовать по эвакуационным планам, согласно указаниям администрации центра и своих непосредственных руководителей.

5.9. В случае возникновения чрезвычайных ситуаций (пожар, авария и т.п.) в нерабочее время дежурный диспетчер или сотрудник охраны принимает решение о вскрытии помещения, при этом по возможности необходимо зафиксировать случившееся на фото или видео. О причинах произведенного вскрытия помещения немедленно ставится в известность лицо, ответственное за указанное помещение, и руководитель ООО «Лада-Центр». При необходимости производится эвакуация имущества, документации в безопасное место и обеспечивается их сохранность. После ликвидации чрезвычайной ситуации дежурным сотрудником охраны и лицом, ответственным за указанное помещение, составляется акт о произведенном вскрытии фото и видеофиксация.

5.10. Все сотрудники охраны и диспетчера, должны знать способы извещения о пожаре, номера телефонов для вызова пожарной команды и аварийных служб.

5.11. На территории объекта запрещается:

курить в местах, не оборудованных для этой цели;

загромождать территорию, основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные и чердачные помещения строительными и другими материалами, предметами, наличие которых затрудняет эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствует ликвидации пожара, а также способствует закладке взрывных устройств;

совершать действия, нарушающие (изменяющие) установленные режимы функционирования технических средств охраны, видеонаблюдения и пожарно-охранной сигнализации.

5.12. Арендаторам запрещается вести предпринимательскую и иную хозяйственную деятельность на территории Бизнес центра вне пределов арендуемого помещения без предварительного письменного согласия руководителя ООО «Лада-Центр».

5.13. Для обеспечения эффективного взаимодействия и поддержания порядка в БЦ и ТК, Арендаторы обязаны незамедлительно сообщать в отдел аренды сведения об изменении штатного расписания в отношении арендуемого помещения (о назначении новых ответственных лиц и других сотрудников Арендатора, имеющих право находиться в помещении и осуществлять коммерческую деятельность).

5.14. Работник охраны (сотрудник ЧОП, диспетчер) обязан принять меры к выводу с территории Объекта и не допускать на территорию лиц, которые не выполняют требования настоящих Правил, а также лиц, представляющих угрозу безопасности и репутации Бизнес центра.

Требования по пропускному и внутриобъектовому режиму должны быть в обязательном порядке доведены до каждого работника предприятия, арендаторов, сотрудников строительных и подрядных организаций. Все обязаны их соблюдать

Ознакомлен:

Арендатор: ООО «/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_