

ДОГОВОР АРЕНДЫ № а-_/16

пгт. Мурмаши

«__» _____ 2016 года

Открытое акционерное общество «Аэропорт Мурманск», именуемое в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице Генерального директора **Осипова Андрея Борисовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуем__ в дальнейшем АРЕНДАТОР, в лице _____, действующ__ на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем СТОРОНЫ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а АРЕНДАТОР принимает за плату во временное пользование (аренду) недвижимое имущество – часть нежилого помещения №2 на втором этаже зала ожидания (нумерация и наименование помещения указаны в соответствии с Техническим паспортом на «Здание аэровокзала с пристройкой» инв. №41 от 24.05.2013г.), расположенного по адресу: 184355, Мурманская область, Кольский район, поселок городского типа Мурмаши, аэропорт, здание аэровокзала, с кадастровым номером 51:01:0206004:98, общей площадью 26 кв.м согласно Приложению № 1 к настоящему договору (далее по тексту - Арендуемая площадь).

1.2. Арендуемая площадь передается АРЕНДАТОРУ для организации павильона печатной продукции и сопутствующих товаров.

1.3. Режим работы АРЕНДАТОРА на арендуемой площади: круглосуточно (согласно режиму работы аэропорта).

1.4. Передача арендуемой площади в аренду по настоящему договору не влечет за собой перехода права собственности на него.

1.5. Арендуемая площадь передается АРЕНДАТОРУ на основании Акта приема-передачи, подписанного сторонами, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №4).

1.6. Арендуемая площадь, указанная в п. 1.1. настоящего договора не может быть сдана в субаренду третьим лицам без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ и на срок, превышающий срок действия настоящего договора.

1.7. АРЕНДАТОР не вправе предоставлять арендуемую площадь в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Нарушение АРЕНДАТОРОМ данного пункта договора является существенным нарушением настоящего договора.

1.8. На момент заключения настоящего договора арендуемая площадь, указанная в пункте 1.1. настоящего договора, свободна от третьих лиц, не находится под арестом, в залоге, не имеет иных обременений и не является предметом спора.

1.9. При прекращении действия настоящего договора арендуемая площадь, указанная в п. 1.1. настоящего договора, должна быть возвращена АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ по Акту приема-передачи, подписанному обеими сторонами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. Передать АРЕНДАТОРУ арендуемую площадь по Акту приема-передачи.

2.1.2. Обеспечить АРЕНДАТОРУ возможность беспрепятственного пользования арендуемой площадью в течение срока действия настоящего договора.

2.1.3. Обеспечить предоставление АРЕНДАТОРУ услугами электроснабжения, стоимость которых включена арендную плату. Предоставлять за отдельную плату дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим договором, по заявкам АРЕНДАТОРА.

2.1.4. На период ремонта, перепланировки и/или реконструкции, затрагивающих арендуемую площадь и создающих невозможность АРЕНДАТОРУ использовать арендуемую площадь по назначению, при наличии у АРЕНДОДАТЕЛЯ возможности и по согласованию сторон предоставить АРЕНДАТОРУ в аренду по отдельному договору равнозначные площади взамен освобождаемых с сохранением размера арендных ставок и условий оплаты.

2.1.5. Принять у АРЕНДАТОРА арендуемую площадь по Акту приема-передачи после прекращения действия настоящего договора.

2.2. АРЕНДАТОР обязуется:

2.2.1. Принять у АРЕНДОДАТЕЛЯ арендуемую площадь по Акту приема-передачи.

2.2.2. Занимать только арендуемые по настоящему договору площади.

2.2.3. Соблюдать установленный режим работы и использовать арендуемую площадь исключительно по назначению в соответствии с п. 1.2., п. 1.3. настоящего договора.

2.2.4. Не размещать и не распространять рекламу вне пределов арендуемой площади, в том числе на наружных поверхностях стен, огораживающих арендуемую площадь, а также не предоставлять третьим лицам возможность осуществлять такое размещение и распространение рекламы и иной информации.

2.2.5. Указанный запрет не распространяется на размещение своего фирменного названия, логотипа, наименование бренда, названия юридического лица, а также на случаи, когда размещение и распространение рекламы осуществляется в согласованном сторонами порядке, а также на случаи размещения и распространения АРЕНДАТОРОМ сведений, распространение которых по форме и содержанию является для него обязательным на основании закона.

2.2.6. Согласовать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ вид и содержание всех сведений, которые АРЕНДАТОР планирует размещать на арендуемой площади по настоящему договору, уведомив АРЕНДОДАТЕЛЯ в срок не менее чем за 20 (двадцать) календарных дней до момента совершения любого из указанных выше действий. АРЕНДАТОР обязуется получить в соответствующих муниципальных и государственных органах разрешение на размещение вывесок, иной информации, если имеется такое требование.

2.2.7. Соблюдать пропускной и внутриобъектовый режимы, иные требования, обязательные для исполнения на территории аэропорта Мурманск.

2.2.8. Соблюдать меры авиационной и транспортной безопасности, в том числе:

- перед началом своей деятельности в арендуемом Помещении обеспечить прохождение всем персоналом, занятым в работах в арендуемом Помещении, инструктажа по пропускному и внутриобъектовому режиму в службе авиационной безопасности (САБ) аэропорта и противопожарного инструктажа по соблюдению пожарной безопасности в службе поискового и аварийно-спасательного обеспечения полетов (СПАСОП) аэропорта;
- при необходимости своевременно и в установленном порядке оформлять пропуска сотрудникам для прохождения на территорию с пропускным режимом по заявке в соответствии с правилами пропускного и внутриобъектового режимов;
- при расторжении настоящего договора (в том числе и при досрочном) вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ ранее выданные пропуска не позднее дня прекращения срока действия настоящего договора;
- выполнять иные нормы и правила по авиационной безопасности, действующие на территории расположения АРЕНДУЕМОЙ ПЛОЩАДИ.

2.2.9. Не доставлять НА АРЕНДУЕМОЮ ПЛОЩАДЬ и не хранить оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, радиоактивные, отравляющие и прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека, а также вредные для окружающей среды.

2.2.10. Согласовывать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ внешний и внутренний дизайн оборудования, размещаемого на арендуемой площади.

2.2.11. Не совершать действий, способных вызвать повреждение арендуемой площади и расположенных на ней инженерных сетей, имущества.

2.2.12. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемой площади без письменного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.13. Согласовывать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ перечень электрооборудования, устанавливаемого и используемого на арендуемой площади. При размещении и подключении на арендуемой площади существующего или вновь установленного оборудования предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ перечень и паспортные данные оборудования, а также расчет электрических нагрузок, выполненный лицензированной организацией или службой электросветотехнического оборудования полетов (ЭСТОП) ОАО «Аэропорт Мурманск».

Перед подключением электрооборудования, устанавливаемого и используемого на арендуемой площади, АРЕНДАТОР предоставляет документы, подтверждающие наличие у АРЕНДАТОРА персонала, отвечающего за электрохозяйство и подписывает Акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон (Приложение №3). АРЕНДАТОР несёт полную ответственность за безопасную эксплуатацию принадлежащей ему электроустановки перед третьими лицами;

2.2.14. Соблюдать правила противопожарной безопасности, санитарно-технические нормы.

2.2.15. Принять все разумные меры для обеспечения безопасности арендуемой площади, а также вещей, находящихся на ней.

2.2.16. Производить охрану арендуемой площади, а также находящегося на ней имущества (вещей) самостоятельно и за свой счет.

2.2.17. Проводить инструктаж своих работников по охране труда, технике безопасности, противопожарной безопасности и электробезопасности, обеспечить соблюдение работниками указанных требований действующего законодательства.

2.2.18. Соблюдать правила противопожарного режима в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Персональную ответственность за обеспечение пожарной безопасности арендованной площади несет АРЕНДАТОР.

2.2.19. Не допускать пребывания или привлечения к трудовой деятельности на арендуемой площади иностранных граждан или лиц без гражданства, не имеющих соответствующего разрешения (разрешительных документов) согласно действующему законодательству Российской Федерации.

2.2.20. Согласовывать с АРЕНДОДАТЕЛЕМ время и порядок доставки товаров (имущества, т.д.) на арендуемую площадь.

2.2.21. По согласованию с АРЕНДОДАТЕЛЕМ в случае пожара, аварии, инцидента, возникших по вине АРЕНДАТОРА, возместить материальный ущерб АРЕНДОДАТЕЛЮ в полном объеме в течение 5 банковских дней с момента получения от АРЕНДОДАТЕЛЯ соответствующего требования или восстановить арендуемую площадь.

2.2.22. Обеспечить беспрепятственный доступ на арендуемую площадь представителей АРЕНДОДАТЕЛЯ с целью осуществления своих управленческих (контрольных) функций, либо с целью проведения проверки правильности эксплуатации арендуемой площади, при условии соблюдения режима работы АРЕНДАТОРА. В случае возникновения стихийных бедствий, пожаров, производственных аварий представители АРЕНДОДАТЕЛЯ имеют право доступа на арендуемую площадь вне зависимости от режима работы АРЕНДАТОРА.

2.2.23. Самостоятельно и за счет собственных средств в разумные сроки осуществлять установку на арендуемой площади нового оборудования в соответствии с согласованной с АРЕНДОДАТЕЛЕМ технической документацией и сроками производства работ.

2.2.24. Содержать арендуемую площадь в состоянии, соответствующем требованиям санитарных норм и правил.

2.2.25. Немедленно извещать АРЕНДОДАТЕЛЯ о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендуемой площади ущерб, и безотлагательно принимать все возможные меры по предотвращению разрушения или повреждения арендуемой площади.

2.2.26. В случае возникновения потребности в телекоммуникационных услугах (телефония, интернет и т.п.) заключить соответствующий договор с оператором связи только с согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.27. Самостоятельно и за счет собственных средств ввозить, устанавливать и обслуживать на арендуемую площадь оборудование, которое требуется для деятельности АРЕНДАТОРА в соответствии с условиями договора. Ввоз (вывоз) АРЕНДАТОРОМ оборудования осуществляется с соблюдением установленного пропускного режима, с выдачей АРЕНДОДАТЕЛЕМ соответствующего письменного разрешения.

2.2.28. Предоставлять по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ соответствующие документы о правомерности осуществления своей деятельности на арендуемой площади.

2.2.29. Своевременно производить арендную оплату за пользование арендуемой площадью на условиях, предусмотренных настоящим договором.

2.2.30. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов, требований АРЕНДОДАТЕЛЯ о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности АРЕНДАТОРА и ставящих под угрозу сохранность арендуемой площади, экологическую и санитарную обстановку на арендуемой площади.

2.2.31. По окончании срока действия договора или досрочном расторжении АРЕНДАТОР обязан вывезти своими силами и за счет собственных средств все принадлежащее ему имущество и отремонтировать любые неисправности и повреждения, нанесенные арендуемой площади в результате эксплуатации, и передать арендуемую площадь по акту приема-передачи в надлежащем состоянии с учетом нормального износа.

2.2.32. В случае начала проведения работ по ремонту, перепланировке и/или реконструкции, затрагивающих Помещение, освободить Помещение в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ, а в случае предоставления аналогичного Помещения (в соответствии с п. 2.1.4.), освободить Помещение в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.2.33. Обеспечить уровень сервиса и качество оказываемых на арендуемой площади услуг, соответствующий международному уровню обслуживания пассажиров в аэропортах. При этом персонал АРЕНДАТОРА, работающий на арендуемой площади, должен опрятно выглядеть; быть вежливым в общении с пассажирами; знать порядок работы аэропорта в целом; хорошо знать ассортимент товаров и услуг, реализуемых на арендуемой площади; быть готовым помочь пассажирам выбрать необходимый им товар и/или предоставить пассажирам исчерпывающую информацию об услугах, реализуемых на арендуемой площади.

2.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

2.3.1. На беспрепятственный доступ на арендуемую площадь с целью осуществления своих управленческих (контрольных) функций, либо с целью проведения проверки правильности эксплуатации Помещения, при условии соблюдения режима работы АРЕНДАТОРА. В случае возникновения стихийных бедствий, пожаров, производственных аварий, представители АРЕНДОДАТЕЛЯ имеют право доступа в арендуемую площадь вне зависимости от режима работы АРЕНДАТОРА.

2.3.2. В случае длительной (два месяца и более) задержки АРЕНДАТОРОМ оплаты арендной платы, а также неоднократного нарушения АРЕНДАТОРОМ сроков ее внесения (два и более раз подряд на срок более 10 дней от определенного настоящим договором срока внесения арендной платы) потребовать от АРЕНДАТОРА досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два отчетных периода подряд, либо расторгнуть договор в одностороннем порядке, уведомив об этом АРЕНДАТОРА за 10 (десять) календарных дней.

2.4. АРЕНДАТОР имеет право:

2.4.1. В случае необходимости подключения оборудования АРЕНДАТОРА к электрическим сетям аэровокзального комплекса или монтажа дополнительных розеток – получить технические условия в ЭСТОП аэропорта.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. За пользование арендуемой площадью, указанной в п. 1.1. настоящего договора, АРЕНДАТОР уплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ арендную плату в размере, указанном в Приложении № 3 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.2. Оплата производится в рублях и взимается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи арендуемой площади и до даты подписания Акта приема-передачи (возврата) арендуемой площади.

3.3. АРЕНДАТОР производит оплату арендной платы по договору ежемесячно. Внесение арендной платы производится авансовыми платежами до десятого числа оплачиваемого (расчетного) месяца в размере минимального гарантированного платежа, окончательный расчет в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

3.4. По окончании расчетного периода не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным АРЕНДОДАТЕЛЬ выставляет и направляет в адрес АРЕНДАТОРА счет-фактуру и акт оказанных услуг.

В случае неполучения в разумный срок, но не позже 25 числа месяца, следующего за отчетным, счет-фактуры и (или) акта оказанных услуг АРЕНДАТОР направляет в адрес АРЕНДОДАТЕЛЯ уведомление об их отсутствии, в противном случае счета-фактуры и (или) акты оказанных услуг считаются полученными.

В случае отказа от подписания акта оказанных услуг, АРЕНДАТОР в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта должен мотивировать в письменной форме свой отказ. При отсутствии мотивированного отказа или уклонении от подписания, акт считается принятым, а услуги оказаны с момента подписания его АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

3.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе в одностороннем порядке изменить стоимость оплаты услуг по настоящему Договору, уведомив АРЕНДАТОРА за 5 (пять) дней до предстоящих изменений. Стоимость оплаты услуг по настоящему Договору считается измененной с даты, указанной АРЕНДОДАТЕЛЕМ в уведомлении.

3.6. Размер арендной платы за первый и последний месяцы аренды определяется из расчета фактического нахождения арендуемого Помещения у АРЕНДАТОРА в соответствии с Актами приема-передачи, подписанными обеими сторонами. Оплата первого месяца происходит в течение 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи.

3.7. В стоимость арендной платы по настоящему договору включена стоимость потребленной АРАЕНДАТОРОМ электроэнергии и коммунальных услуг.

3.8. Общей суммой (стоимостью) договора является сумма начисленных АРЕНДОДАТЕЛЕМ платежей по настоящему договору в течение всего срока его действия.

4. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

Стороны договорились, что положения настоящего раздела применяются только в случае, если в Приложении № 2 к настоящему договору предусмотрено условие об обеспечительном платеже.

4.1. В обеспечение исполнения АРЕНДАТОРОМ своих обязательств по настоящему договору, включая обязанность возмещения ущерба, нанесенного АРЕНДАТОРОМ, АРЕНДАТОР перечисляет на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ обеспечительный платеж в сумме, указанной в Приложении № 2 к настоящему договору (далее – обеспечительный платеж). Обеспечительный платеж подлежит перечислению АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет АРЕНДОДАТЕЛЯ в срок, указанный в Приложении № 3 к настоящему договору. В случае увеличения размера арендной платы в течение срока действия настоящего договора, сумма обеспечительного платежа также подлежит

увеличению, в связи с чем АРЕНДАТОР обязан перечислить возникшую разницу в течение 5 (пяти) банковских дней с даты уведомления АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

4.2. Стороны договорились, что термин «обеспечительный платеж» по смыслу настоящего договора означает способ обеспечения исполнения обязательств, предусмотренный статьями 329, 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.3. На сумму обеспечительного платежа не подлежат начислению проценты за время нахождения денежных средств у АРЕНДОДАТЕЛЯ, АРЕНДАТОР не имеет права на получение процентов по обеспечительному платежу.

4.4 Стороны согласовали, что в случае нарушения АРЕНДАТОРОМ срока оплаты по настоящему договору, а также при возникновении обязанности АРЕНДАТОРА по возмещению причиненного вреда АРЕНДОДАТЕЛЮ АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе (но не обязан) удержать из обеспечительного платежа сумму, равную невнесённой части платежа либо сумму возмещения причиненного вреда. После такого удержания АРЕНДОДАТЕЛЬ в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет АРЕНДАТОРУ письменное уведомление с указанием основания удержания, размера удержания и даты произведенного удержания. В каждом случае такого удержания АРЕНДАТОР обязан восстановить сумму обеспечительного платежа до установленного настоящим договором размера в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от АРЕНДОДАТЕЛЯ соответствующего уведомления.

4.5. При истечении срока действия настоящего договора АРЕНДОДАТЕЛЬ возвращает АРЕНДАТОРУ сумму обеспечительного платежа за вычетом сумм, правомерно удержанных АРЕНДОДАТЕЛЕМ в соответствии с условиями настоящего договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от АРЕНДАТОРА письменного требования с указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств если АРЕНДОДАТЕЛЕМ не принято иное решение согласно п. 4.7. настоящего договора.

Возврат всей суммы обеспечительного платежа или его оставшейся части производится при условии отсутствия задолженности АРЕНДАТОРА перед АРЕНДОДАТЕЛЕМ, в том числе по внесению основных платежей, по выплате неустоек (пени, штрафов), по возмещению вреда, причиненного АРЕНДОДАТЕЛЮ, по выплате иных платежей, предусмотренных или вытекающих из исполнения настоящего договора.

4.6. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе АРЕНДАТОРА (если такое досрочное расторжение предусмотрено в Приложении № 2 к настоящему договору), АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право удержать обеспечительный платеж.

4.7. При надлежащем исполнении АРЕНДАТОРОМ обязанностей по настоящему договору Обеспечительный платеж может, по усмотрению АРЕНДОДАТЕЛЯ, засчитываться как внесенная арендная плата за последний месяц срока аренды.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При невыполнении или ненадлежащем выполнении обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Невыполнение сторонами условий договора, повлекших за собой штрафные санкции со стороны третьих лиц, предусматривает компенсацию в установленном порядке виновной стороной в полном объеме.

5.3. АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ реальный ущерб, причиненный арендуемой площади в период аренды по вине АРЕНДАТОРА.

5.4. В случае невывоза в установленный настоящим договором срок АРЕНДАТОРОМ принадлежащего ему имущества, находящегося на арендуемой площади при прекращении срока действия настоящего договора (в том числе при досрочном расторжении), АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право удалить его с арендуемой площади своими силами и за свой счет, а АРЕНДАТОР обязан возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ расходы по вывозу имущества, а также иные расходы, которые понес АРЕНДОДАТЕЛЬ в связи с

неисполнением условий настоящего договора и нанесенным ущербом, в течение 7 (семи) дней с момента предъявления письменного требования АРЕНДОДАТЕЛЕМ.

5.5. Границы ответственности за состояние и обслуживание электроустановок устанавливаются Актом разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон (Приложение №3), который заверяется сторонами по договору и имеются в наличии у каждой из сторон.

5.6. В случае просрочки платежей по настоящему договору, АРЕНДАТОР обязан уплатить пени в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, включая НДС, до полного погашения задолженности, на основании предъявленного АРЕНДОДАТЕЛЕМ требования.

5.7. АРЕНДАТОР несет полную ответственность за соблюдение Федерального закона от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и другого природоохранного законодательства.

5.8. АРЕНДОДАТЕЛЬ не несет ответственности за утрату, недостачу или повреждение имущества (вещей, денежных средств и т.п.), принадлежащих АРЕНДАТОРУ и помещенных им на занимаемую арендуемую площадь или за её пределами

5.10. АРЕНДАТОР самостоятельно несет ответственность в виде штрафов, пеней, взысканий и иных санкций перед органами власти в случае проведения ими проверок и выявления нарушений АРЕНДАТОРОМ и его работниками действующего законодательства Российской Федерации

5.11. АРЕНДАТОР обязуется возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ в полном объеме убытки, понесенные АРЕНДОДАТЕЛЕМ в результате проведения проверок органами власти и выявления нарушений АРЕНДАТОРОМ действующего законодательства Российской Федерации, в том числе сумму административных штрафов, наложенных на АРЕНДОДАТЕЛЯ по вине АРЕНДАТОРА в течение 5 банковских дней с момента получения от АРЕНДОДАТЕЛЯ соответствующего требования.

5.12. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств, если это невыполнение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы (пожар, стихийное бедствие, военные действия, гражданские волнения, эпидемии, блокада, принятие органами власти и управление решений, препятствующих исполнению договора), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Документ, выданный соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору. При не извещении в письменном виде противоположной стороны в течение 10-ти дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, испытавшая их воздействие, но не известившая об этом другую сторону не вправе ссылаться на них в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев настоящий договор может быть расторгнут любой из сторон путем направления письменного уведомления другой стороне.

5.13. АРЕНДАТОР несет ответственность за:

- невыполнение требований норм, правил и процедур по авиационной безопасности, действующих на территории расположения арендуемой площади;
- обоснованность подачи заявок на оформление пропусков и достоверность данных, указанных в заявках;
- охрану арендуемой площади;

- последствия несчастных случаев, которые возникли в результате его деятельности и могут иметь место в отношении его сотрудников, работников АРЕНДОДАТЕЛЯ либо третьих лиц.

5.14. АРЕНДАТОР обязан возместить ущерб имуществу АРЕНДОДАТЕЛЯ и/или третьим лицам, вред здоровью работникам АРЕНДОДАТЕЛЯ и/или третьих лиц, причиненный вследствие неправомерных действий (бездействия), в том числе связанный с нарушением правил эксплуатации электроустановок, приборов учета (электроприемники, счетчики, выключатели, розетки и т.п.) в полном объеме.

5.15. АРЕНДАТОР самостоятельно несет ответственность за нарушение правил пожарной безопасности, электробезопасности, техники безопасности, законодательства об охране труда.

5.16. АРЕНДАТОР несет материальную ответственность за все убытки, причиненные АРЕНДОДАТЕЛЮ, в полном объеме причиненного ущерба.

5.17. Дополнительная ответственность сторон может быть предусмотрена Приложением № 2 к настоящему договору.

5.18. В случае если АРЕНДАТОР не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемую площадь или возвратил её несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки в размере и в порядке, установленном настоящим Договором. За нарушение срока возврата арендованного имущества АРЕНДОДАТЕЛЬ также вправе потребовать от АРЕНДАТОРА выплаты пени в размере 1 % (Один процент) от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки. Положения настоящего пункта не являются согласием АРЕНДОДАТЕЛЯ на продолжение арендных отношений по истечении срока аренды и возобновление договора на неопределенный срок.

6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего договора решаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае неурегулирования споров и разногласий путем переговоров спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Мурманской области. Соблюдение претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров – обязательно. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания обеими сторонами и действует в течение срока аренды, указанного в Приложении № 2 к настоящему договору. В случае, если передача арендуемой площади произведена до момента заключения настоящего договора, условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим со дня передачи АРЕНДОДАТЕЛЕМ АРЕНДАТОРУ арендуемой площади согласно Акту приема-передачи.

7.2. Досрочное расторжение договора по инициативе Сторон допускается в случае, если это указано в Приложении № 2 к настоящему договору и в соответствии с порядком, указанным в Приложении № 2 к настоящему договору.

7.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право досрочно расторгнуть договор в случае невыполнения АРЕНДАТОРОМ требований норм, правил и процедур по авиационной безопасности, действующих на территории аэропорта, а также в случае за нарушение АРЕНДАТОРОМ правил пожарной безопасности, электробезопасности, техники безопасности. В таком случае АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право удержать обеспечительный платеж.

7.4. АРЕНДАТОР, по истечении срока договора, не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора на новый срок.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. К правоотношениям сторон, возникающим на основании данного Договора, положения норм статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются. Начисление процентов в соответствии со статьей 317.1 гражданского кодекса Российской Федерации по настоящему Договору Сторонами не производится.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, и определяемых в соответствии с п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации. При наступлении указанных обстоятельств Сторона, для которой стало невозможным исполнение своих договорных обязательств, должна без промедления, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления вышеуказанных обстоятельств, известить о них другую Сторону с приложением надлежаще заверенной копии документа, подтверждающего наступление обстоятельств непреодолимой силы, выданного уполномоченным органом. Не уведомление, либо несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Сторону права ссылаться на данное обстоятельство как основание для освобождения от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

8.3. Любые изменения, дополнения в настоящий договор являются его неотъемлемой частью, оформляются в письменном виде и признаются действительными при условии, если они будут подписаны сторонами, заключившими договор, и зарегистрированы в государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию (при необходимости).

8.4. Представительство сторон друг перед другом и подписание документов от имени сторон по настоящему договору осуществляют руководители либо иные лица, уполномоченные на основании письменной доверенности.

8.5. О ликвидации или реорганизации предприятия, стороны обязаны уведомить друг друга за 2 (два) месяца и произвести полностью расчеты по настоящему договору.

8.6. При изменении реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего договора, стороны обязаны письменно уведомить друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления изменений.

8.7. Условия взаимодействия сторон по настоящему договору, а также прочая информация, ставшая известной сторонам в связи с исполнением условий настоящего Договора, относящаяся к служебной и коммерческой тайне, является строго конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам без соглашения сторон. Эти ограничения не распространяются на случаи предоставления информации по запросам правоохранительных и контролирующих органов.

8.8. Юридическую силу имеют только подлинники договора, дополнительных соглашений, приложений, а также иных, относящихся к договору документов, подписанные уполномоченными представителями сторон

8.9. Уведомления, извещения и т.п. считаются полученными в день ихправки по факсу, по электронной почте или передачи уполномоченному представителю в зависимости от того, что произошло ранее.

8.10. Особые условия, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, являются условиями, согласованными и принятыми сторонами в рамках настоящего договора.

8.11. В остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.12. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны, один экземпляр – для регистрирующего органа (при необходимости).

8.13. Стороны в течение трех рабочих дней с момента заключения настоящего договора обмениваются письменно информацией об ответственных исполнителях по

настоящему договору с указанием Ф.И.О., должности и контактных телефонов. При изменении данных стороны обязаны в трехдневный срок письменно уведомить друг друга

8.14. Настоящий договор имеет приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Схема расположения арендуемой площади;
- ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Особые условия;
- ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон;
- ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. Акт приема-передачи.
- ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. Отчет о реализации товаров.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ
ОАО «Аэропорт Мурманск»

АРЕНДАТОР

184355, Мурманская обл., Кольский район,
п. Мурмаши, Аэропорт;
Тел/факс: 8 (8152) 281-259, 281-541;
ИНН/КПП: 5105040715/510501001;
ОГРН 1025100586510;
ОКПО 42063492;
ОКОНХ 51300;
БИК 044705824;
р/с 40702810300000000504
в филиале ПАО «ОФК БАНК»
в г. Мурманск
к/с 30101810900000000824
e-mail: info@airport-murmansk.ru

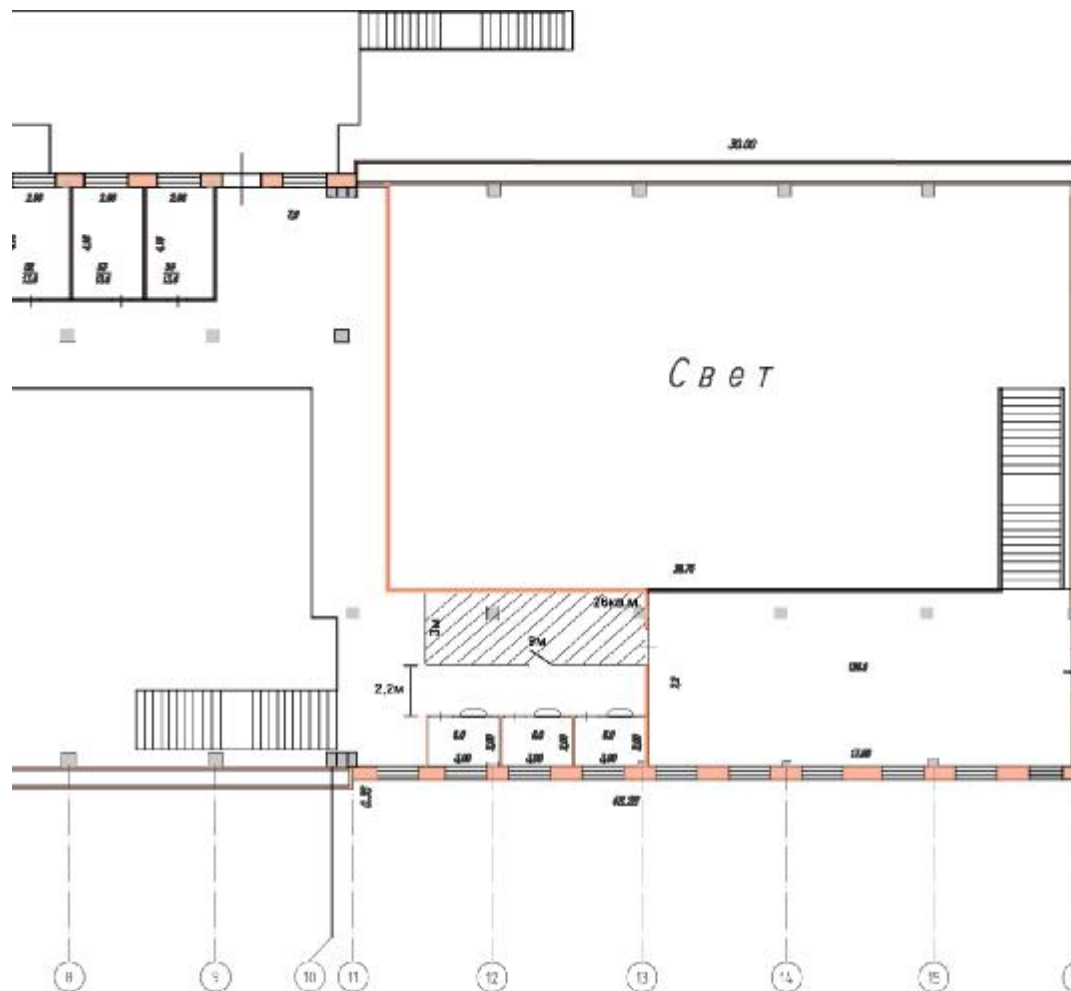
Генеральный директор
ОАО «Аэропорт Мурманск»

_____ А. Б. Осипов

«___» _____ 2016 г.

«___» _____ 2016 г.

Схема расположения помещения арендуемой площади.



- арендуемая площадь

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Генеральный директор
ОАО «Аэропорт Мурманск»

АРЕНДАТОР

_____ А.Б. Осипов

«__» _____ 2016 г.

«__» _____ 2016 г.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ОАО «Аэропорт Мурманск»

АРЕНДАТОР:

1. Срок аренды: с момента подписания акта приема-передачи по «01» апреля 2017 года.
2. Размер арендной платы: **15% от товарооборота АРЕНДАТОРА, кроме того НДС 18%, но не менее 100 000 (ста тысяч) рублей 00 копеек в месяц, кроме того НДС 18%,** в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
3. Обеспечительный платеж: **100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС 18%,** в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Арендатор вносит обеспечительный платеж на расчетный счет Арендодателя единовременно в срок, не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до подписания Акта приема-передачи арендуемых площадей.
4. Досрочное расторжение по инициативе одной из Сторон: допускается с предварительным письменным уведомлением противоположной Стороны за 30 дней до предполагаемой даты расторжения договора

5. Дополнительные условия:

5.1. Для расчета ежемесячной арендной платы по договору АРЕНДАТОР не позднее 5 (пяти) рабочих дней после окончания отчетного месяца представляет АРЕНДОДАТЕЛЮ отчет о величине товарооборота, заверенный руководителем или иным уполномоченным лицом АРЕНДАТОРА, по согласованной сторонами форме (Приложение №5).

В случае непредставления или несвоевременного представления (в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента окончания срока предоставления отчета) АРЕНДАТОРОМ указанного отчета за отчетный период, по которому не представлен отчет или предоставлен несвоевременно, устанавливается пеня в размере 0,1% от ежемесячного гарантированного минимального платежа за каждый просроченный рабочий день.

5.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе проверять содержащиеся в отчете АРЕНДАТОРА данные и запрашивать у АРЕНДАТОРА копии всех документов (в том числе копии выписок из банка, копии отчетов о закрытии смены (Z отчетов) за любой календарный день, бухгалтерскую и иную отчетность), подтверждающих финансовые показатели товарооборота АРЕНДАТОРА, а АРЕНДАТОР обязан предоставлять запрашиваемые документы в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения требования АРЕНДОДАТЕЛЯ.

5.3. В случае выявления фактов скрытия АРЕНДАТОРОМ размера выручки от товарооборота АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе взыскать с АРЕНДАТОРА штраф в размере установленной суммы скрытой выручки. Если факт скрытия выручки установлен, однако определить сумму скрытой выручки не представляется возможным, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе взыскать с АРЕНДАТОРА штраф в двукратном размере ежемесячного гарантированного минимального платежа. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан оповестить о выявленном факте АРЕНДАТОРА в течении рабочего дня с момента установления факта скрытия выручки.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Генеральный директор
ОАО «Аэропорт Мурманск»

АРЕНДАТОР

_____ А.Б. Осипов

«___» _____ 2016 г.

«___» _____ 2016 г.

А К Т

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

пгт. Мурмаши

«___» _____ 2016 года

Открытое акционерное общество «Аэропорт Мурманск», именуемое в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, в лице Генерального директора **Осипова Андрея Борисовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуем__ в дальнейшем **АРЕНДАТОР**, в лице _____, действующ__ на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **СТОРОНЫ**, составили настоящий Акт приёма-передачи о нижеследующем:

1. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** передает, а **АРЕНДАТОР** принимает за плату во временное пользование (аренду) недвижимое имущество – часть нежилого помещения №2 на втором этаже зала ожидания (нумерация и наименование помещения указаны в соответствии с Техническим паспортом на «Здание аэровокзала с пристройкой» инв. №41 от 24.05.2013г.), расположенного по адресу: 184355, Мурманская область, Кольский район, поселок городского типа Мурмаши, аэропорт, здание аэровокзала, с кадастровым номером 51:01:0206004:98, общей площадью 26 кв.м.

2. Арендуемая площадь, указанная в п. 1 настоящего акта, на момент передачи находится в состоянии, пригодном к эксплуатации по назначению, определенному в договоре аренды Помещения.

3. Настоящий акт подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Генеральный директор
ОАО «Аэропорт Мурманск»

АРЕНДАТОР

_____ А.Б. Осипов

«___» _____ 2016 г.

«___» _____ 2016 г.

ОТЧЕТ О РЕАЛИЗАЦИИ ТОВАРОВ
к Договору аренды № а- /__ от __.__.2016 г.

Месяц/год: _____

Общая выручка: (сумма цифрами и прописью)

№ п/п	Дата	Выручка в помещении согласно приложению 1А	Выручка в помещении согласно приложению 1Б	Выручка в помещении согласно приложению 1В	Выручка в помещении согласно приложению 1Г
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32	ИТОГО				
33	ВСЕГО				

Процент от выручки 10%, в том числе НДС 18%, что в сумме составляет: (сумма цифрами и прописью)

Дата предоставления отчета: «___» _____ 2016г.

Руководитель, организация, подпись, печать

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Генеральный директор
ОАО «Аэропорт Мурманск»

АРЕНДАТОР

_____ А.Б. Осипов

«___» _____ 2016 г.

«___» _____ 2016 г.