ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ООО СЗ «Сочи-парк пять плюс»

Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Сочи-Парк пять плюс» (ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс») ИНН 2367009386, КПП 236701001, ОГРН 1192375037062, место нахождения общества (Почтовый адрес): 354349, Краснодарский край, пгт. Сириус, ул. Таврическая д. 5, а/я 57, тел. +7 499-938-74-54, e-mail: info@sp5plus.ru, именуемое далее по тексту **«Арендодатель»**, сообщает о проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды нежилого помещения для осуществления деятельности магазина непродовольственных товаров, сроком на 36 (тридцать шесть) месяцев (далее – **«Конкурс»**):

право аренды на нежилое помещение для осуществления деятельности магазина непродовольственных товаров, общей площадью 56,95 кв. м, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:13062, расположенный по адресу: Краснодарский край, пгт. Сириус, пр-т Олимпийский, размещены на сайте https://zakupki.sp5plus.ru/purchases/.

**1. Начальная (минимальная) цена лота составляет:**

1.1. Размер ежемесячной арендной платы, начисляемой и с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта равный сумме **5 000 (пять тысяч) рублей 00 копейки** за 1 кв.м. в месяц, включая НДС по ставке, применимой в соответствии с действующем законодательством Российской Федерации о налогах и сборах на дату платежной операции.

Иные условия аренды указаны в проекте Предварительного договора, Договора аренды, Конкурсной документации и в настоящем Извещении.

**2. Порядок подачи Заявки.**

Заявки подаются в электронной форме на электронной площадке ООО СЗ «Сочи-парк пять плюс», расположенной в сети Интернет по адресу: https://zakupki.sp5plus.ru/purchases/ (далее – ЭП). Для этого необходимо зарегистрироваться, оплатить задаток (если такое требование установлено) и подать заявку в электронной форме на сайте ЭП. Порядок регистрации на ЭП, представления заявок на участие в конкурсе осуществляется в соответствии с правилами и требованиями ЭП, а также в соответствии с требованиями Арендодателя, указанными в настоящем Извещении и Конкурсной документации, опубликованной на ЭП.

Участник самостоятельно несет все расходы, связанные с его аккредитацией на Электронной площадке, подготовкой и подачей Заявки и всех приложений к ней, и заключением Договора, а Арендодатель по этим расходам не отвечает и не имеет обязательств, независимо от решения о принятии или непринятии Заявки.

Отсутствие или неправильное толкование Участником каких-либо данных (информации) не может в последующем служить основанием для пересмотра Извещения, Заявки (после окончания срока подачи Заявок) или условий и стоимости Договора в меньшую сторону.

**3.Сроки подачи и приема Заявок.**

Продолжительность приема заявок на участие в конкурсе: круглосуточно, начиная с

16:00 ч. 17.10.2023 г. по 23:59 ч. 30.11.2023 г. (время московское).

Дата и время подсчета заявок 01.12.2023 г. в 09.00 ч. (время московское).

Дата рассмотрения заявок 01.12.2023 г. в 12.00 ч. (время московское).

Дата подведения итогов 01.12.2023 г. в 16.00 ч. (время московское).

**4. Размер, способ и сроки внесения задатка.**

Задаток для участия в конкурсе оплачивается в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя по следующим реквизитам:

ООО СЗ «Сочи-парк пять плюс»

354340, Краснодарский край, пгт. Сириус, пр-кт Олимпийский, д.21, офис 347.

ОГРН 1192375037062 от 21.05.2019 г.

ИНН 2367009386/ КПП 236701001

р/с 40702.810.4.00650002249

в АО «Банк ДОМ.РФ».

к/с 30101810345250000266, БИК 044525266

Размер задатка – требование не установлено.

**5.Расчет арендной ставки.**

Базовый период аренды составляет – 1 (Один) календарный месяц. Расчет арендной платы в иные календарные периоды осуществляется согласно ставке базовой арендной платы, рассчитанной за 1 (Один) календарный месяц.

**6. Условия конфиденциальности**.

Информация о ходе и результатах Конкурса не может разглашаться лицам, не задействованным в проведении Конкурса. Соблюдение конфиденциальности информации о ходе и результатах проведения Конкурса имеет своей целью предотвращение сговора и нечестной конкуренции между Участниками, а также предотвращение влияния Участников или иных заинтересованных лиц на принятие решения Комиссией и Арендодателем.

Соблюдение принципа конфиденциальности при проведении Конкурса обеспечивается с помощью ряда мер, к которым, в первую очередь, относятся:

* четко регламентированная процедура организации подготовки – получения – вскрытия – рассмотрения, оценки и сопоставления Заявок и переговоров с победителем Конкурса;
* запрет на копирование и несанкционированную передачу информации, а также запрет доступа третьих лиц к информации, поступившей от Участников;
* взятие на себя задействованными в проведении Конкурса сотрудниками Арендодателя и иными членами Комиссии обязательств о неразглашении информации о ходе Конкурса и его результатах до ее опубликования в сети Интернет или в средствах массовой информации.

**7. Условия допуска Участника к участию в Конкурсе.**

Участник обязан пройти процедуры регистрации, аккредитации и иные процедуры необходимые для участия в Конкурсе на Электронной площадке.

Участник не допускается к участию в Конкурсе в качестве Допущенного участника в следующих случаях:

* Отсутствие у Участника аккредитации на Электронной Площадке или несоответствие иным требованиям Электронной Площадки;
* Непредставление Участником в составе Заявки Предложения и/или любого из иных документов, перечисленных в п. 8 Извещения, либо наличие в таких документах недостоверных сведений об Участнике;
* Несоответствие условий Заявки и Предложения условиям Извещения или Конкурсной документации, в том числе наличие в такой Заявке предложения значения Критерия выбора ниже начального (минимального).
* Невнесение задатка Участником (в случае, если такое требование установлено конкурсной документацией).

**8. Требования к участникам конкурса.**

К участию в конкурсе допускаются юридические и физические лица (за исключением оффшорных компаний), своевременно подавшие заявку и другие необходимые документы в соответствии с Конкурсной документацией, размещенной на электронной площадке.

**9. Критерии выбора победителя конкурса.**

9.1.Критериями выбора Победителя являются следующие:

- Стоимость минимально гарантированных платежей по Договору в Базовом периоде (далее - Критерий №1);

- Наличие известной, легкоузнаваемой торговой марки (бренда) (далее – Критерий №2);

- Опыт работы и известность на рынке (далее – Критерий №3);

- Финансово-репутиционная стабильность (далее – Критерий №4).

9.2. Критерии выбора являются одинаковыми для всех Участников Конкурса в рамках каждого отдельного Конкурса.

9.3 *Вес Критерия № 1 составляет 60% (Шестьдесят процентов).*

Набранное Заявкой взвешенное значение по Критерию №1 определяется по следующей формуле:

Вес Критерия №1 х Предложенное в Заявке значение Критерия №1/ Наивысшее из значений Критерия №1 среди Заявок.

9.4. Критерий № 2 определяется членами Комиссии экспертным образом на основе изучения предоставленных в составе Заявки документов. При этом устанавливаются следующие четыре градации значения критерия:

(а) «Наличие неизвестного, либо мало узнаваемого бренда»

(б) «Наличие легкоузнаваемого бренда, представленного на местном (региональном) уровне»

(в) «Наличие легкоузнаваемого бренда, представленного на федеральном уровне»

(г) «Наличие легкоузнаваемого бренда, представленного на международном уровне»

Баллы для каждой из указанных четырех градаций устанавливаются в следующем порядке – (а)-0 баллов, (б)-1 балл, (в)- 2 балла, (г)- 3 балла.

*Вес Критерия № 2 составляет 15% (Пятнадцать) процентов.*

Набранное Заявкой взвешенное значение по Критерию №2 определяется по следующей формуле:

**Вес Критерия №2 х Набранное Заявкой значение Критерия №2/ Наивысшее из значений Критерия №2 среди Заявок**

(вес Критерия №2 умножить на значение Критерия №2, набранное Заявкой в соответствии с п.9.7 настоящего раздела и разделить на наивысшее из средних оценок значение Критерия №2, набранных Заявками всех Допущенных Участников).

9.5. Критерий № 3 определяется членами Комиссии экспертным образом на основе изучения предоставленных в составе Заявки документов. При этом устанавливаются следующие три градации значения критерия:

(а) «Опыт работы (срок с момента открытия первой торговой точки, офиса или представительства) от 0 до 3 лет»;

(б) «Опыт работы (срок с момента открытия первой торговой точки, офиса или представительства) от 3 до 10 лет»;

(в) «Опыт работы (срок с момента открытия первой торговой точки, офиса или представительства) более 10 лет».

Баллы для каждой из указанных трех градаций устанавливаются в следующем порядке – (а)- 0 баллов, (б)-1 балл, (в)- 2 балла.

*Вес Критерия № 3 составляет 15% (Пятнадцать) процентов*.

Набранное Заявкой взвешенное значение по Критерию №3 определяется по следующей формуле:

**Вес Критерия №3 х Набранное Заявкой значение Критерия №3/ Наивысшее из значений Критерия №3 среди Заявок**

(вес Критерия №3 умножить на значение Критерия №3, набранное Заявкой в соответствии с п.9.7. настоящего раздела и разделить на наивысшее из средних оценок значение Критерия №3, набранных Заявками всех Допущенных Участников).

9.7. Критерий №4 определяется членами Комиссии экспертным образом на основе изучения предоставленных в составе Заявки документов. При этом устанавливаются следующие три градации значения критерия

(а) «Наличие официального гарантийного письма, подтверждающего отсутствие финансовых претензий со стороны третьих лиц»;

(б) «Наличие письма из налоговых органов, подтверждающих отсутствие задолженности по уплате налогов»;

(в) «Вхождение заявителя в первые сто пунктов Рейтинга 400 крупных компаний России по данным рейтингового агентства Эксперт РА»

Баллы для каждой из указанных трех градаций устанавливаются в следующем порядке – (а)- 0 баллов, (б)-1 балл, (в)- 2 балла

*Вес Критерия № 4 составляет 10% (Десять) процентов*

Набранное Заявкой взвешенное значение по Критерию №4 определяется по следующей формуле:

**Вес Критерия №4 х Набранное Заявкой значение Критерия №4/ Наивысшее из значений Критерия №4 среди Заявок**

(вес Критерия №4 умножить на значение Критерия №4, набранное Заявкой в соответствии с п.9.7 настоящего раздела и разделить на наивысшее из средних оценок значение Критерия №4, набранных Заявками всех Допущенных Участников)

9.8. Для Критериев №2, №3, №4 значение соответствующего Критерия выбора, набранное Предложением, определяется как среднее из оценок значений данного Критерия выбора, проставленных членами Комиссии.

**10. Порядок заключения договора с победителем конкурса и согласование Договора с АО «Банк ДОМ.РФ».**

Арендодатель в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подведения итогов Конкурса оформляет надлежащим образом (т.е. подписывает в местах для подписей, ставит печать в местах для печатей, ставит подпись в месте сшива и скрепляет подписью в месте сшива) три экземпляра Договора и отправляет их на подпись Победителю Конкурса.

В течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения от Арендодателя трех оригинальных экземпляров Договора, надлежащим образом оформленного Арендодателем, победитель Конкурса обязан надлежащим образом оформить (т.е. подписать в местах для подписей, поставить свою печать в местах для печатей, поставить свою подпись в месте сшива и скрепить своей печатью в месте сшива) со своей стороны три оригинальных экземпляра Договора и отправить их Арендодателю.

В случае отказа победителя Конкурса от заключения Договора в течение установленного Извещением срока его получения от Арендатора такой Договор подписывается с альтернативным Допущенным участником, чья Заявка набрала вторую по величине сумму баллов.

В случае отказа Участника (победителя Конкурса или альтернативного Допущенного участника) от заключения Договора Арендодатель имеет право требовать от такого Участника уплаты штрафа в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Участник выплачивает штраф Арендодателю в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения требования об уплате указанного штрафа.

Максимальный срок со дня подписания Протокола оценки Заявок до подписания Договора обеими Сторонами составляет 20 (Двадцать) рабочих дней.

После надлежащего подписания Договора его Стороны обязуются совместно принять участие в регистрационных действиях по его государственной регистрации. После надлежащего оформления обеими Сторонами Договора Арендатор обязуется зарегистрировать его настолько быстро, насколько это является разумно возможным.

Сумма внесенного Победителем задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному Договору.

**11. Внесение изменений в Извещение**

Арендодатель по собственной инициативе вправе принять решение о внесении изменений в Извещение не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты окончания срока приема Заявок.

Арендодатель не несет ответственности в случае, если Участник не ознакомился с изменениями, внесенными в Извещение в соответствии с пунктом 3.4.1 настоящего раздела.

В случае внесения изменений в Извещение Участник, уже подавший Заявку, вправе внести изменения в Заявку и в приложения к ней путем подачи измененной Заявки и измененных приложений к ней в течение срока подачи Заявок или отказаться от участия в Конкурсе путем направления соответствующего уведомления в порядке и сроки, установленные для подачи Заявок.

**12. Отказ от проведения Конкурса**

Арендодатель вправе без объяснения причин отказаться от проведения Конкурса не позднее чем, за 3 (три) календарных дня до даты окончания срока приема Заявок по этому Конкурсу.

В этом случае информация об отказе от Конкурса размещается на Электронной площадке, а также дополнительно направляется по электронной почте Участникам, уже подавшим Заявки.

Приложение №1 – Проект договора аренды

**Предварительный договор аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| пгт. Сириус | «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023г. |

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Сочи- Парк пять плюс" (ООО "СЗ "Сочи-Парк пять плюс")**, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Генерального директора Саурина Александра Анатолиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Предварительный договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.
	1. Стороны обязуются заключить Договор аренды нежилого помещения (далее по тексту – «Основной договор») в сроки и на условиях настоящего Предварительного договора.
	2. Нежилое помещение площадью **56,95 кв.м.** (далее по тексту «Помещение»), являющееся предметом настоящего Договора (в дальнейшем также будет являться предметом Основного договора), на момент его заключения находится в стадии строительства, здание (строение) в котором располагается Помещение (далее по тексту «Объект») не сформировано в качестве объекта недвижимости, право собственности Арендодателя на Помещение в установленном законом порядке не зарегистрировано.
	3. Строительство объекта капитального строительства, в котором располагается Помещение, производится Арендодателем на основании Разрешения на строительство от \_\_.\_\_\_.202\_\_ г.№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	4. На момент подписания настоящего Предварительного договора Помещение определяется следующим:

- Строительный адрес Объекта: земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:13062, расположенный по адресу: Краснодарский край, пгт. Сириус, пр-т Олимпийский;

- Наименование помещений в соответствии со строительной документацией: 1.145 (магазин непродовольственных товаров;

- Площадь: 56,95 кв.м.

* 1. Настоящим Арендодатель гарантирует, что по завершению строительства объекта, он будет обладать всеми предусмотренными действующим законодательством правами для заключения с Арендатором Основного договора аренды в отношении Помещения.
	2. Арендодатель обязуется не подписывать аналогичных договоров в отношении Помещения с третьими лицами, а также не обременять Помещение иным другим способом.
	3. Основной договор аренды нежилого помещения будет заключен Сторонами не позднее 30 рабочих дней с момента окончания строительства Объекта и регистрации права собственности Арендодателя на Объект (включая Помещение). О готовности к заключению Основного договора Арендодатель обязан уведомить Арендатора в письменной форме в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней до предполагаемой даты его заключения.
	4. Основной договор аренды будет заключен Сторонами **на срок 36 месяцев** в редакции Приложения №1 к настоящему Договору. Условия, указанные в Приложении №1 к настоящему Предварительному договору, считаются Сторонами согласованными, и не подлежащими изменению в одностороннем порядке, за исключением положений, условия которых невозможно определить в момент подписания Предварительного договора. Такие положения помечены в Приложении №1 символами «\_\_\_».
	5. Помещение будет передано Арендатору во временное владение и пользование для осуществления Арендатором **деятельности магазина непродовольственных товаров** (далее по тексту «разрешенное использование»).
	6. Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Сторонами основного договора передать Арендатору за плату во временное пользование Помещение по Акту приема-передачи.
	7. Арендатор обязан уплачивать арендную плату в порядке, установленном настоящим Договором и Основным договором, с момента фактической передачи Помещения по Акту приема- передачи.
1. Арендная плата.
	1. Стороны договорились, что арендная плата по договору устанавливается в размере **5000 (пять тысяч)** рублей за квадратный метр еежемесячно, кроме того НДС по ставке и в порядке, установленными законодательством РФ на момент платежа. Коммунальные и эксплуатационные платежи входят в стоимость арендной платы.
	2. Порядок и сроки внесения арендной платы Стороны обязуются согласовать в Основном договоре.
2. Ответственность Сторон.
	1. За неисполнение принятых на себя в рамках настоящего Предварительного Договора обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.
	2. Стороны пришли к соглашению о том, что до момента заключения Основного договора Арендатор по согласованию с Арендодателем вправе нести предварительные расходы по подготовке Помещения к Разрешенному использованию. К предварительным расходам могут относится такие расходы как разработка дизайн-проекта внутреннего обустройства Помещения, осуществление ремонтных и отделочных работ, заказ соответствующей мебели и оборудования, и прочие расходы, объективно необходимые для начала Разрешенного использования Помещения с момента подписания Акта приема-передачи. В случае, если в срок, согласованный Сторонами в п.1.7. настоящего Предварительного договора Основной договор не будет заключен между Сторонами по обстоятельствам, зависящим от Арендодателя, последний обязуется возместить Арендатору все понесенные им, документально подтвержденные и согласованные с Арендодателем, предварительные расходы.
	3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.
	4. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего Договора и возмещения документально подтвержденных убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования помещений Арендатором не в соответствии с условиями договора аренды или назначением нежилых помещений. Возмещению подлежат только прямые убытки Арендодателя, вызванные неправомерным использованием Арендатором Помещения. Упущенная Арендодателем выгода компенсации не подлежит.
3. Разрешение споров
	1. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров и/или путем направления претензий. Направление претензий осуществляется способами, позволяющими достоверно установить факт отправки и получения претензии. Ответ по существу должен быть направлен Стороной, получившей претензию, в течение 15 календарных дней с момента получения претензии.
	2. В случае если Стороны не достигли согласия в ходе переговоров, или если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, Стороны/Сторона вправе передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.
4. Заключительные положения
	1. Изменения и дополнения, дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон.
	2. Уведомления считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом или доставлены курьером по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под подпись уполномоченными должностными лицами.
	3. Настоящий Договор совершен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
	4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	5. Настоящий Предварительный договор заключен на срок до момента заключения между Сторонами Основного договора.
	6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение №1 – Договор аренды нежилого помещения.
5. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |
| **ООО "СЗ "Сочи-Парк пять плюс"** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Юридический адрес: 354340, федеральная территория «Сириус»,пр-кт Олимпийский, д. 21, оф 347 | Почтовый адрес:  |
|  |  |
| ИНН/КПП 2367009386/236701001 | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН 1192375037062 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: info@sp5plus.ru | Адрес электронной почты:  |
| Банковские реквизиты: | Банковские реквизиты: |
| Р/с 40702810400650002249Банк: АО «Банк ДОМ.РФ» К/с: 30101810345250000266БИК: 044525266 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. А. Саурин/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

*Приложение №1*

*к Предварительному Договору аренды Нежилого помещения*

*№\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023г.*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Сочи | «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024г. |
|  |  |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сочи-Парк пять плюс»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Саурина Александра Анатолиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** действующая на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
	1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование нежилое помещение №\_\_\_\_\_ общей площадью 56,95 кв. м (пятьдесят шесть целых девяносто пять сотых квадратных метров), расположенное в здании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (кад. номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее по тексту «Помещение»). Границы Помещения и его расположение указаны на поэтажном плане, являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1).
	2. Цель использования Помещения: деятельности магазина непродовольственных товаров.
	3. Право собственности Арендодателя на Помещение подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение в споре или под арестом не состоит, права третьих лиц на Помещение отсутствуют.
2. СРОК ДОГОВОРА
	1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
	2. Срок действия аренды Помещения начинается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и действует по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ включительно.
	3. По истечении срока действия Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. О своем желании заключить договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее 20 (двадцати) дней до окончания срока действия Договора.
	4. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, в письменном виде предупредив об этом другую Сторону в срок не позднее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.
3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
	1. Арендодатель обязан:
		1. Передать Арендатору Помещение по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) в течении 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего договора. Акт приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения), с момента его подписания Сторонами, становится неотъемлемой частью Договора.
		2. Предоставить Арендатору в течение срока действия Договора право использования одного парковочного места, расположенного на территории Арендодателя, максимально близко к Помещению.
		3. Обеспечивать беспрепятственный подъезд к Помещению транспортного средства Арендатора (в том числе грузового) для осуществления погрузочно-разгрузочных работ при подвозке товара и оборудования.
		4. Предоставить Арендатору возможность размещения аудио-видео рекламных материалов на всех предусмотренных для этого экранах в здании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, включая, но не ограничиваясь, на телевизионных экранах в гостиничных номерах гостиницы Арендодателя, длительностью до 2 (двух) минут с ротацией не менее 20 повторов в сутки.
		5. Своими силами обеспечить влажную уборку Помещения, а также вынос образовавшегося мусора с периодичностью один раз в сутки.
	2. Арендодатель имеет право:
		1. В любое время осуществлять проверку исполнения Арендатором условий Договора и технического состояния Помещения.
		2. Требовать от Арендатора своевременного и в полном объеме внесения последним арендных платежей.
	3. Арендатор не вправесдавать Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог и вносить их в оплату доли в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ или в качестве вклада в совместную деятельность без письменного разрешения Арендодателя. Арендатор не имеет права на последующий выкуп Помещения.
	4. Арендатор обязан:
		1. Перед подписанием Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) осмотреть Помещение и проверить его состояние. Арендодатель не отвечает за любые недостатки Помещения, которые были оговорены Сторонами до подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества, а также которые должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения, за исключением скрытых недостатков.
		2. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные Договором.
		3. Осуществлять за свой счети только по согласованию с Арендодателем текущий ремонт Помещения. Срок согласования работ, не затрагивающих основные конструктивные элементы и дизайн проектов не более 10 (десяти) рабочих дней, иные работы не более 20 (двадцати) рабочих дней.
		4. В полном объеме нести ответственность перед органами государственной власти за осуществляемую в Помещении деятельность.
		5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.
		6. Не хранить и не использовать в Помещениях вредные химические, реактивные, огнеопасные и взрывоопасные вещества, а также предметы, запрещенные к обороту (оружие, наркотики и т.д.).
		7. Использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.2.
		8. Осуществлять допуск сотрудников Арендодателя в Помещение для осуществления контроля за техническим состоянием Помещения.
		9. Соблюдать в Помещении требования пожарной и электрической безопасности, санитарно-эпидемиологических норм, а также соблюдать контрольно-пропускной режим, действующий на территории Арендодателя.
4. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
	1. Арендная плата устанавливается в размере .\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС рублей \_\_\_\_\_\_ копеек, ежемесячно, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за кв.м. в месяц.
	2. Арендная плата включает стоимость потребляемых Арендодателем коммунальных услуг, включая электроэнергию, а также стоимость услуг Арендодателя, перечисленные в п.п. 3.1.2. – 3.1.5.
	3. Все цены, указанные в настоящем Договоре, включают в себя НДС по ставке 20%. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения ставки НДС, либо по соглашению Сторон. Иные основания увеличения стоимости арендной платы не предусмотрены.
	4. Арендная плата вносится не позднее пятого числа месяца, за который осуществляется платеж, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Если данные дни являются нерабочими, Арендатор вносит арендную плату не позднее первых трех рабочих дней, следующих за нерабочими.
	5. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
	6. В случае оплаты арендной платы за неполный календарный месяц, расчет суммы арендной платы производиться исходя из количества фактических дней аренды в данном календарном месяце умноженное на 1/30 ставки арендной платы установленной п. 4.1
	7. Арендодатель вправе не чаще одного раза в год производить повышение арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции, а также в случаях изменения устанавливаемых централизовано цен и тарифов на работы, услуги непосредственно связанные с содержанием и эксплуатацией переданного в аренду помещения. Об изменении арендной платы Арендодатель предупреждает Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) дней.
5. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ
	1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в последний день срока аренды в том состоянии, в котором он его получил, с учетом согласованных перепланировок и нормального износа по Акту возврата недвижимости (нежилого помещения). Акт возврата недвижимости (нежилого помещения), подписанный Сторонами, становится неотъемлемой частью Договора.
	2. Арендатор обязан за свой счет подготовить Помещение к возврату Арендодателю.
	3. В случае несвоевременного возврата Помещения Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки.
6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением документально подтвержденные убытки.
	2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пени) в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Просрочка внесения Арендной платы на срок более чем 15 (пятнадцать) рабочих дней является существенным нарушением сроков внесения Арендной платы.
	3. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения своих обязательств.
	4. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
7. ФОРС-МАЖОР
	1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия, иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон, но прямо влияющие на исполнение Сторонами условий Договора.
	2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 5 дней уведомить об этом другую Сторону.
	3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 30 дней, то каждая сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.
8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ
	1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.
	2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, указанных в п. 8.1 Договора, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.
	3. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.
	4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.
	5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 8.4 Договора, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

1. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
	1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.
	2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон, либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.
	3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случае нарушения Арендатором существенных условий Договора, или в случае, если в результате действий Арендатора будут значительно ухудшаться характеристики Помещения.
	4. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя о своем желании расторгнуть договор в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.
2. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй – у Арендатора.
	2. Неотъемлемой частью настоящего Договора является копия поэтажного плана Помещения (Приложение №1)
3. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор**:  | **Арендодатель:** **ООО "СЗ "Сочи-Парк пять плюс"**Юридический адрес: 354340, федеральная территория «Сириус»,пр-кт Олимпийский, д. 21, оф 347ИНН/КПП 2367009386/236701001ОГРН 1192375037062Адрес электронной почты: info@sp5plus.ruБанковские реквизиты:Р/с 40702810400650002249Банк: АО «Банк ДОМ.РФ» К/с: 30101810345250000266БИК: 044525266 |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. А. Саурин/** |

Приложение №1 к Договору аренды

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Поэтажный план

Помещение №1.145



|  |  |
| --- | --- |
| Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  | Арендодатель: ООО "СЗ "Сочи-Парк пять плюс" |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. А. Саурин/ |

|  |
| --- |
| Форма Основного договора аренды Нежилого помещения в качестве Приложения №1 к Предварительному договору аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2023г. **согласована**: |
| Арендатор: | Арендодатель:  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ООО "СЗ "Сочи-Парк пять плюс" |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. А. Саурин/ |