ДОГОВОР №

долгосрочной аренды нежилого помещения

|  |  |
| --- | --- |
| г. Омск | « » 20 г. |

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя управляющего Омским отделением № 8634 ПАО Сбербанк Мусалимовой Светланы Сапаровны, действующего на основании Устава ПАО Сбербанк, Положения об Омском отделении № 8634 и доверенности № 1-295 от 22 марта 2017 года, с одной стороны,

и , именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице , действующего на основании  с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а каждая в отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование, часть нежилых помещений (далее – Объект) общей площадью 429,70 (четыреста двадцать девять целых семь десятых) кв. м, расположенную на 1 этаже здания (далее – Здание) общей площадью 2 075,30 (две тысячи семьдесят пять целых три десятых) кв. м. по адресу: Омская область, г. Омск, ул. 15-я Рабочая, д. 24, а Арендатор обязуется принять его и вносить арендную плату в размере и порядке, определенным настоящим Договором.

Площадь аренды может быть изменена в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендатора при условии письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 2 (два) месяца, без применения Арендодателем штрафных санкций.

Договор заключен одновременно с заключением договора купли-продажи от « » 20 г. № о передаче Арендатором Арендодателю в собственность Здание, частью которого является Объект (далее – Договор купли-продажи).

1.2. Здание расположено на земельном участке (далее – Земельный участок) с кадастровым номером 55:36:120307:0028, площадью 1 281,00 кв. м., предоставлен для общественно-деловых целей под строение, расположен на землях поселений относительно здания банка, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Октябрьский административный округ, ул. 15-я Рабочая, д. 24.

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве общедолевой собственности, что подтверждается записью регистрации №  от в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.3. План расположения Объекта (выделено цветом) на этаже является неотъемлемым Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.4. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Объектом передается право пользования той частью земельного участка, которая занята Объектом, в котором размещен Объект и необходима для его использования.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для ведения банковской деятельности.

1.6. Право собственности на Объект зарегистрировано в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 20 г. № , что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от , выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

1.7. Балансовая стоимость Объекта составляет руб. коп.

1.8. Срок аренды: 10 (десять) лет, с возможностью досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендатора при условии письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения договора, без применения Покупателем штрафных санкций.

Течение срока аренды начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта в аренду (Приложение № 2 к Договору) и прекращается в день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Объекта (Приложение № 3 к Договору).

1.9. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен (не ограничен) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.

**2. Порядок передачи Объекта**

2.1. Передача Объекта оформляется Актом приема-передачи Объекта в аренду (далее – Акт приема-передачи), составленным по форме Приложения № 2 к Договору, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, с подробным описанием состояния Объекта и инженерного оборудования на момент передачи.

Арендодатель предоставляет Арендатору Объект во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, но при условии оплаты Арендатором (Покупателем) в полном объеме Помещения по Договору купли-продажи, одновременно с передачей Помещения по Акту приема-передачи по Договору купли-продажи.

Объект передается Арендатору чистым, полностью освобожденным от не передаваемого Арендатору имущества Арендодателя и третьих лиц.

2.2. В последний день срока аренды (п. 1.8 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора – в последний день срока его действия, Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 3 к Договору, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа и произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений.

Объект должен быть освобожден от инвентаря, рекламных вывесок, оборудования и иных вещей Арендатора.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. Предоставить Арендатору Объект во временное владение и пользование по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению и в соответствии с условиями Договора.

3.1.2. Предоставить доступ в места общего пользования, необходимые для осуществления деятельности, указанной в Договоре (п.1.5 Договора). Под местами общего пользования в Здании понимаются подъезды, холлы, вестибюли, лестничные марши, коридоры, столовая, буфет, кулинария, технические помещения, подвальные помещения не входящие в состав Объекта, а также подъездные пути, тротуары, территория перед Зданием, парковка для автомашин, газоны и любые другие площади, которые предназначены Арендодателем для пользования не только Арендатором (далее – «Места общего пользования»).

3.1.3. Принять от Арендатора Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи (возврата Объекта) в день прекращения срока аренды, а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

3.1.4. Довести письменно до Арендатора (его уполномоченного представителя) требования режима и охраны, установленные в Помещении, в котором находится Объект, а также правила использования Объекта и Мест общего пользования, порядок производства работ в Помещении и на Объекте.

3.1.5. Обеспечить персоналу Арендатора и его посетителям доступ на Объект с соблюдением требований режима и охраны, установленных в Помещении, в котором находится Объект.

3.1.6. За свой счет осуществлять текущий ремонт Помещения (за исключением Объекта) и любой капитальный ремонт Помещения и инженерных систем.

3.1.7. За свой счёт содержать Помещения, в котором находится Объект, в исправности и надлежащем санитарном состоянии.

3.1.8. За свой счет производить капитальный ремонт Здания и инженерных сетей.

3.1.9. Осуществлять согласование перепланировок Помещений на Объекте, размещения объектов наружной рекламы при поступлении соответствующего обращения от Арендатора.

3.1.10. Арендодатель отвечает за недостатки Объекта, полностью или частично препятствующие пользованию Объектом, даже если во время заключения Договора он не знал об этих недостатках.

3.1.11. Арендодатель компенсирует Арендатору в полном объеме расходы, связанные с постановкой Объекта на кадастровый учет.

3.1.12. Арендодатель производит уборку прилегающей территории собственными силами и за счет собственных средств.

Уборка прилегающей территории включает:

* летний период (с 1 апреля по 15 октября) – подметание прилегающей территории, вынос мусора, стрижка газонов и насаждений.
* зимний период (с 16 октября по 31 марта) – уборка прилегающей территории от снега, снежно-ледяных образований до твердого покрытия, вывоз снега.

3.1.13. Не перекрывать диффузоры вентиляционной системы и не ограничивать подачу теплоносителя на приборы отопления, расположенные на Объекте, с помощью запорной арматуры либо других средств.

В случае если температура воздуха на Объекте в отопительный период не соответствует санитарным правилам и нормам, по причинам, зависящим от ресурсоснабжающих организаций, контактировать с ними как собственник помещения и предпринимать соответствующие меры.

3.1.14. Предоставить на безвозмездной основе место под размещение фасадной вывески по предварительному согласованию.

3.1.15. Арендодатель обязуется обеспечить Объект электроэнергией не менее 65 кВт.

3.1.16. Обеспечить исправное состояние и техническое обслуживание систем и средств противопожарной защиты Здания (автоматических (автономных) установок пожаротушения, автоматических установок пожарной сигнализации, установок систем противодымной защиты, системы оповещения людей о пожаре, средств пожарной сигнализации, противопожарных дверей и дымовых клапанов, защитных устройств в противопожарных преградах только в местах общего пользования и за границами Объекта.

3.1.18. Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость работ по реконструкции (перепланировки, переустройства) и (или) капитальному ремонту Объекта, произведенных за счет средств Арендатора после заключения Договора в соответствии с пунктом 8.10. Договора, в случае расторжения Договора по инициативе Арендодателя в срок до окончания действия Договора, при условии соблюдения Арендатором договорных отношений.

3.1.19. Заключить с Арендатором соглашение о переходе на ЭДО либо использовать СББОЛЛ, при наличии расчетного счета, открытого в ПАО Сбербанк, для исключения бумажного документооборота межу Арендатором и Арендодателем.

**3.2. Права Арендодателя:**

3.2.1. Арендодатель имеет право доступа на Объект в порядке, указанном в п.3.3.7 Договора, для контроля за соблюдением Арендатором условий Договора, для проведения обмеров и оценок, выполнения необходимых ремонтных, технических или инженерных работ, связанных с поддержанием в рабочем состоянии оборудования и инженерных сетей либо для ликвидации неисправностей в них. Право доступа Арендодателя подразумевает право на вход на Объект представителей Арендодателя.

3.2.2. Для надлежащей эксплуатации Помещения Арендодателем могут по его усмотрению привлекаться управляющие или другие организации.

3.2.3. Извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Объекта за счет Арендодателя, вправе безвозмездно устранить недостатки Объекта, не установленные на момент заключения Договора и полностью или частично препятствующие использованию Объектом.

**3.3. Арендатор обязуется:**

3.3.1. Принять Объект от Арендодателя по Акту приема-передачи.

3.3.2. Использовать Объект и Места общего пользования в соответствии с условиями Договора и в целях, указанных в п.1.5 Договора.

3.3.3. Вносить (уплачивать) арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

3.3.4. Не передавать, без согласия Арендодателя, Объект в субаренду или иное владение и/или пользование третьим лицам, а также не производить неотделимых улучшений Объекта без предварительного письменного согласия Арендодателя.

Арендатор не вправе вносить права аренды в залог, уставный капитал, иным образом обременять их правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3.5. Своевременно за счет собственных средств, при условии получения необходимого содействия от Арендодателя, производить текущий ремонт Объекта при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений в уполномоченных органах (организациях) на проведение таких работ с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения таких разрешений. Самостоятельно и за свой счет поддерживать Объект в исправном и надлежащем состоянии в соответствии с требованиями санитарной гигиены и пожарной безопасности.

3.3.6. Осуществлять текущий ремонт после получения письменного разрешения от Арендодателя.

Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих действий: выполнение работ для поддержания технических и экономических характеристик Объекта с заменой и (или) восстановлением отдельных быстроизнашивающихся составных частей, а именно:

- ремонт и окраска фасадов;

- ремонт и окраска цоколей;

- восстановление участков штукатурки и облицовки, лепных изделий;

- заделка швов и трещин;

- заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;

- и другие аналогичные работы.

3.3.7. По предварительному письменному требованию Арендодателя предоставлять представителю Арендодателя доступ на Объект в присутствии представителей Арендатора (не чаще чем 2 (два) раза в месяц). Точное время, когда Арендатор обязан предоставить Арендодателю доступ на Объект, устанавливается Арендодателем в указанном требовании и должно приходиться на рабочие часы (по режиму работы Арендатора), за исключением случаев, когда в сложившихся обстоятельствах обоснованно требуется доступ во внерабочие часы.

3.3.8. Неукоснительно соблюдать и обеспечивать соблюдение его персоналом и посетителями правил противопожарной безопасности, порядка производства работ в Помещении и на Объекте, а также надлежащим образом использовать Объект и Места общего пользования.

3.3.9. Оказывать необходимое содействие при ликвидации произошедших не по вине Арендатора аварий на Объекте и их последствий.

3.3.10. Устранять за свой счет последствия аварий, произошедших на Объекте и в Помещении по вине Арендатора.

3.3.11. Производить установку любого оборудования, связанного с системой кондиционирования и (или) вентиляции, видеонаблюдения, охраны, контроля доступа, безопасности Объекта, оборудование серверных комнат, а также иное специальное оборудование только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при условии получения Арендатором (при необходимости) соответствующих разрешений (разрешительной документации) в уполномоченных органах (организациях) с передачей надлежаще заверенных копий этих документов Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения таких разрешений (документации).

3.3.12. Самостоятельно (при необходимом содействии Арендодателя) строить свои взаимоотношения с государственными органами и отвечать перед последними за соблюдение на Объекте норм действующего законодательства (в том числе правил и положений по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности своих сотрудников и посетителей, пожарной безопасности).

3.3.13. В случае, если Арендодателем будут выплачены штрафы и иные платежи на основании предписаний контрольных (надзорных) органов, вынесенных по фактам установления нарушений действующего законодательства Арендатором на Объекте и в Помещении, возникших по его вине, Арендатор обязан возместить Арендодателю уплаченные за него штрафы (и иные платежи) после получения письменного требования Арендодателя с приложением документов, подтверждающих их уплату.

3.3.14. Возвратить Арендодателю Объект, а также документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, по Акту приема-передачи (возврата) Объекта в последний день срока аренды (п. 1.8 Договора), а в случае досрочного расторжения Договора - в последний день срока его действия.

3.3.15. Обеспечить техническое обслуживание систем теплоснабжения, энергоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения в границах Объекта.

**3.4. Арендатор вправе:**

3.4.1. Беспрепятственно занять и использовать Объект, а также осуществлять все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

3.4.2. Проводить за свой счет на Объекте ремонтные работы и неотделимые улучшения только после получения предварительного письменного согласия Арендодателя на производство таких работ. При этом Стороны определили, что все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, с момента их совершения являются частью Объекта, принадлежащего Арендодателю на праве собственности.

3.4.3. Вывезти в любое время с Объекта или передать Арендодателю на основании отдельного соглашения отделимые улучшения, которые Арендатор произвел и которые являются его собственностью. Арендатор имеет право на возмещение ему полной стоимости неотделимых улучшений Объекта, произведенных с согласия Арендодателя.

3.4.4. При необходимости, по согласованию с Арендодателем, самостоятельно заключать договоры с операторами связи по предоставлению услуг телефонной связи и Интернета.

3.4.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта в соответствии с Договором являются его собственностью.

3.4.6. При обнаружении недостатков Здания, не установленных на момент приемки Объекта во временное владение и пользование, полностью или частично препятствующих использованию Объекта, вправе по своему выбору:

3.4.6.1. Потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Здания;

3.4.6.2. Учесть сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков при выплате арендной платы, уведомив об этом Арендодателя не позднее, чем за 3 (три) дня до наступления срока выплаты арендной платы;

3.4.6.3. Потребовать досрочного расторжения Договора.

3.4.7. Если удовлетворение требований Арендатора или учет его расходов на устранение указанных в п. 3.4.6 недостатков Объекта из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, Арендатор вправе потребовать у Арендодателя возмещения непокрытой части убытков. При этом, Арендодатель не отвечает за недостатки Объекта, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его состояния при заключении настоящего договора или передаче Объекта в аренду по Акту приема-передачи.

3.5. Каждая Сторона обязана назначить своего представителя, ответственного за исполнение Договора. Пределы полномочий представителя Стороны (в том числе право на подписание документов) определяются в момент его назначения отдельным документом – безотзывной доверенностью, удостоверенной нотариально. Такая доверенность может быть отменена в случаях, прямо оговоренных в п. 1 ст. 1881 ГК РФ, а также в случаях:

(1) прекращения трудовых правоотношений с поверенным,

(2) окончания срока действия доверенности.

Каждая Сторона, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, обязана обеспечить доставку и вручение полномочному представителю другой Стороны письменного уведомления с указанием ФИО, должности, контактных телефонов и электронной почты своего представителя, с обязательным приложением оригинала вышеуказанной доверенности.

Об отмене доверенности на своего представителя Сторона обязана заблаговременно (не позднее рабочего дня, предшествующего последнему дню действия доверенности) уведомить другую Сторону путем доставки и вручения уполномоченному представителю другой Стороны соответствующего письменного сообщения. Указанная обязанность подлежит также выполнению и в случае осуществления публикации об отмене в официальном издании (абз. 2 п. 1 ст. 189 ГК РФ).

В случае несоблюдения вышеуказанного обязательства (не уведомления при отмене доверенности), Сторона не вправе в последующем ссылаться на отсутствие полномочий такого лица при совершении последним каких-либо действий как поверенным этой Стороны в рамках настоящего Договора в период до получения другой Стороной уведомления об отмене доверенности.

**4. Платежи и расчеты**

4.1. Арендная плата составляет 231 (Двести тридцать один рубль) руб. 19 коп. /2 774 (Две тысячи семьсот семьдесят четыре) руб. 28 коп. месяц/год с учетом НДС, либо НДС не облагается, в зависимости от системы налогообложения применяемой Арендодателем, и включает в себя платежи за пользование Объектом, в том числе плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения Помещения и платежи за пользование соответствующей частью земельного участка пропорционально занимаемой площади (за исключением платы за теплоэнергию, электроэнергию, водоснабжение и водоотведение).

4.2. Арендная плата за месяц за всю площадь Объекта составляет 99 342 (Девяносто девять тысяч триста сорок два) руб. 34 коп. с учетом НДС, либо НДС не облагается, в зависимости от системы налогообложения применяемой Арендодателем.

Счета-фактуры выставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

4.3. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем передачи Объекта Арендатору по Акту приема-передачи, по день возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи.

Во избежание сомнений, арендная плата за любой неполный месяц срока аренды рассчитывается пропорционально фактическому количеству календарных дней такого неполного месяца срока аренды.

4.4. Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за первые четыре месяца аренды не позднее « » 20 г.

4.5. Арендатор уплачивает арендную плату за последующие месяцы не позднее 28 (двадцать восьмого) числа текущего месяца и если этот день не является рабочим днем, то таким днем является первый, следующий за ним рабочий день.

4.6. Индексация арендной платы по соглашению сторон – не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен за прошедший календарный год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации [www.gks.ru](http://www.gks.ru), но не более чем на 5 (пять) %.

4.7. Помимо уплаты арендной платы Арендатор возмещает Арендодателю фактически понесенные расходы на оплату коммунальных услуг (пользование теплоснабжением, электроэнергией, водоснабжением, водоотведением).

4.7.1 Размер возмещения за пользование теплоснабжением, определяется Сторонами ежемесячно на основании счетов на оплату с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий подтверждающих документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет, счет-фактура, платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа), без каких-либо дополнительных начислений со стороны Арендодателя.

Счет на возмещение за пользование теплоснабжением выставляется не позднее 28 числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, на основании показаний индивидуального узла учета установленного на тепловом узле Здания и отношения площади Объекта к площади всего Здания (429,70 кв. м. / 2 075,30 кв. м. = 20,71 %) с приложением заверенных копий документов, подтверждающих расход по соответствующему виду коммунальных услуг Арендатором.

При отсутствии индивидуального узла учета или его не исправности (не функциональности), количество тепловой энергии определяется по соответствующему нормативу. Арендатор производит оплату ежемесячно в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения акта и счета.

4.7.2 Размер возмещения за пользование электроэнергией, водоснабжением и водоотведением определяется Сторонами ежемесячно на основании счетов на оплату соответствующего вида коммунальных услуг с предоставлением со стороны Арендодателя заверенных копий подтверждающих документов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы (счет, счет-фактура, платежное требование; платежное поручение, подтверждающее осуществление Арендодателем платежа), без каких-либо дополнительных начислений со стороны Арендодателя.

Счет на возмещения за пользование электроэнергией, водоснабжением и водоотведением выставляется не позднее 28 числа (включительно) месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены услуги, на основании показаний индивидуальных узлов (приборов) учета с приложением заверенных копий документов, подтверждающих расход по соответствующему виду коммунальных услуг Арендатором.

При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета или их не исправности (не функциональности) счет на возмещения за пользование электроэнергией и водоснабжением формируется с учетом отношения площади Объекта к площади всего Здания (429,70 кв. м. / 2 075,30 кв. м. = 20,71 %). Арендатор производит оплату ежемесячно в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения акта и счета.

4.9. Арендатор осуществляет платежи по Договору в рублях путем безналичного перечисления на счет Арендодателя, указанный в разделе 10 Договора.

4.10. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению платежей считается день списания средств со счета Арендатора.

4.11. Пункт 4.7. раздела 4 «Платежи и расчеты» Договора начинает свое действие по истечению 3-х месяцев с даты заключения Договора, до этого момента Стороны руководствуются пунктом 3.2. раздела 3 «Права и обязанности Сторон»» Договора купли продажи.

**5. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

5.2. При нарушении Арендатором срока перечисления арендной платы - Арендатор обязан выплатить Арендодателю за каждый день просрочки неустойку в размере 0,3 (Ноль целых три десятых) %, от просроченной суммы арендной платы.

5.3 За нарушение сроков передачи Объекта, установленных п. 2.1. настоящего договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору, неустойку в размере 0,3 (Ноль целых три десятых) % от суммы арендной платы за один месяц за каждый день просрочки.

В случае нарушения Арендодателем обязательств, предусмотренных п. п. 3.1.2, 3.1.5 Договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору неустойку в размере 0,3 (Ноль целых три десятых) %, от суммы арендной платы за месяц за каждый случай ненадлежащего исполнения обязательств.

5.4. В случае причинения Арендатором имущественного ущерба, повреждения или разрушения Объекта, Помещения, Мест общего пользования, иного оборудования или имущества Арендодателя Арендатор возмещает Арендодателю восстановительную стоимость ущерба (включая НДС) в полном объеме.

5.5. Арендодатель обязан возместить Арендатору прямой ущерб, причиненный авариями систем энергоснабжения, водопровода, канализации и теплоснабжения, произошедшими по вине Арендодателя. Размер ущерба и порядок его компенсации определяется двусторонним актом, который оформляется в случае аварии.

5.6. Стороны обязуются сохранять режим конфиденциальности в отношении условий Договора и всей информации, полученной в связи с ним. Стороны не вправе раскрывать эту информацию третьей стороне без предварительного письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае нарушения срока возврата (передачи) Объекта и (или) относящихся к нему документов, принадлежностей Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки, а также неустойку в размере 0,3 (Ноль целых три десятых) % от суммы арендной платы в месяц, за каждый день просрочки возврата Объекта и (или) относящихся к нему документов, принадлежностей.

5.8. Оплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных Договором.

**6. Срок действия договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и распространяется на отношения, возникшие с даты подписания Акта приема-передачи объекта и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Условия договора распространяются на отношения Сторон возникшие «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

6.2. Срок аренды по Договору может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, подписанным уполномоченными представителями Сторон. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.

6.3. Независимо от основания прекращения действия Договора Арендатор обязан возвратить Арендодателю Объект, в том числе документы и принадлежности, относящиеся к арендованному имуществу, а также произвести предусмотренные Договором выплаты в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня возврата Объекта Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) Объекта.

**7. Изменение и досрочное расторжение договора**

7.1. Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

7.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях, когда Арендатор:

7.2.1. Использует Объект не по назначению, либо с неоднократным существенным нарушением правил пользования Объектом;

7.2.2. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

7.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случаях, когда:

7.3.1. Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору (просрочил передачу Объекта Арендатору по Акту приема-передачи более, чем на 10 календарных дней) либо создает препятствия в пользовании Объектом.

7.3.2. Объект имеет препятствующие (частично или полностью) пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта или проверки его состояния.

7.3.3. Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

7.3.4. Арендодатель не производит капитальный ремонт Здания в установленные настоящим договором сроки.

7.4. Переход права собственности на Объект к другому лицу не является основанием для изменения либо прекращения Договора.

**8. Прочие условия**

8.1. В дату подписания настоящего Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом.

Арендодатель настоящим поручает Арендатору представить настоящий Договор в регистрирующий орган для регистрации в соответствии с пунктом 8.11. Договора, а Арендатор принимает на себя выполнение этого поручения.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора (а также изменений, дополнений к Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении), оплачиваются Сторонами в равных долях.

В случае, если при осуществлении государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом в целях осуществления государственной регистрации будут затребованы какие-либо дополнительные документы или информация, либо потребуется внести изменения и/или дополнения в настоящий Договор, то Арендодатель обязуется незамедлительно передать Арендатору копии и/или подлинники всех затребованных регистрирующим органом документов и/или необходимую информацию, а Стороны обязуются незамедлительно подписать соглашения о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор.

8.2. На дату подписания настоящего Договора Стороны подтверждают, что предоставляемый во временное владение и пользование Объект находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, согласованным Сторонами, и пригоден для использования в соответствии с его назначением и условиями Договора.

8.3. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

В случае не урегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в настоящем пункте, спор передается в Арбитражный суд Омской области.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы и их последствий. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору из-за обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении действия таких обстоятельств и предоставить документы, выданные компетентными органами Российской Федерации, подтверждающие наличие таких обстоятельств.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют свыше 60 (Шестидесяти) календарных дней, каждая из Сторон имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор, письменно уведомив об этом другую Сторону, с обязательным возвратом Объекта, а также документов и принадлежностей, относящихся к арендованному имуществу, Арендодателю и проведением взаиморасчетов в соответствии с п. 6.3 Договора.

8.5. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены письменно в виде дополнительного соглашения, подписанного уполномоченными представителями обеих Сторон, и зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

В случае изменения адресов, банковских реквизитов или контактных телефонов Арендатор (Арендодатель) информирует об этом другую Сторону письменно (без оформления дополнительного соглашения) в двухнедельный срок.

8.6. Все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, требования, претензии и т.п.) должны направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 10 Договора, и приобретают юридическую силу с момента доставки адресату, за исключением случаев, отдельно оговоренных в настоящем Договоре.

При изменении адресов соответствующая Сторона заблаговременно, не позднее 1 (Одного) рабочего дня до вступления в силу соответствующих изменений, обязана обеспечить доставку другой Стороне соответствующего уведомления. На Сторону, нарушившую данную обязанность, возлагаются все неблагоприятные последствия и риски отсутствия у другой Стороны актуальной информации об адресах, в частности, все юридически значимые сообщения считаются доставленными, а их юридические последствия – возникшими, при условии доставки по предыдущему доведенному до отправителя адресу получателя.

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

а) через собственного курьера под расписку на копии;

б) через курьерскую службу с описью вложения;

в) по почте с уведомлением о вручении и описью вложения;

г) телеграммой с уведомлением о вручении.

Подтверждение содержания отправления обязательно. Иные способы направления извещений (в том числе по электронной почте или по факсу) не допускаются и не признаются имеющими юридическую силу, за исключением случаев, специально оговоренных в Договоре.

При отправке юридически значимого сообщения по почте, телеграфу или через вышеуказанную курьерскую службу, оно считается доставленным независимо от наличия у лица, фактически принявшего корреспонденцию от имени адресата, соответствующих полномочий. Такое лицо считается имеющим полномочия на принятие корреспонденции в силу обстановки.

8.7. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера» (Приложение № 4 к Договору).

8.8. В целях соблюдения требований кибербезопасности Арендатора, Стороны обязуются выполнять условия, изложенные в «Положении о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк» (Приложение № 5 к Договору).

8.9. Договор составлен на 12 листах (без учета приложений), в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.10. В срок до « » 20 г. Арендатор обязуется осуществить реконструкцию (перепланировку, переустройство) и (или) капитальный ремонт Объекта.

8.11. В срок до « » 20 г., но после осуществления Арендатором реконструкции (перепланировки, переустройства) и (или) капитальный ремонт Объекта в соответствии с Договором, Арендатор обязуется предоставить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, для регистрации Договора.

8.12. Стороны в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента заключения Договора намеренны, подписать акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, системам вентиляции и кондиционирования. В случае если указанный в настоящем пункте акт не будет подписан границы разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются границами Объекта.

8.13. С момента подписания акта приема-передачи Здания к Договору купли-продажи уборку прилегающей к Зданию территории Арендодатель производит собственными силами за счет собственных средств.

8.14. Арендатор обязуется произвести работы по обособлению (далее по тексту «Работы по обособлению») арендуемых 429,70 кв. м. самостоятельно, за свой счет и закончить их в течение 5 (пяти) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Здания к Договору купли-продажи.

8.15. С момента подписания акта приема-передачи Здания к Договору купли-продажи Арендодатель обязуется предоставить Арендатору взамен реконструируемых, без взимания дополнительной платы во владение и пользование, нежилые помещения Здания второго этажа площадью 698,00 кв. м. на время производства Работ по обособлению. Уборку нежилых помещений Здания второго этажа площадью 698,00 кв. м. во время проведения Работы по обособлению Арендатор производит собственными силами за счет собственных средств.

8.16. Коммунальные услуги (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией) в течение 3 (трех) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Здания к Договору купли-продажи оплачиваются Арендатором поставщикам коммунальных услуг в полном объеме за всё Здание.

Арендодатель в течение 3 (трех) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Здания к Договору купли-продажи возмещает Арендатору часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением), за площадь Здания, которая не находилась во владении и пользовании Арендатора.

Возмещаемая Арендатору часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением) определяется на основании показаний счетчиков, платежных документов выставленных поставщикам коммунальных услуг по действующим тарифам, нормативам и/или пропорционально площади находящейся во владении и пользовании (Арендатора, без каких-либо дополнительных начислений со стороны Арендодателя.

Арендодатель возмещает Арендатору часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением), включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Арендатора счета и копий подтверждающих расходных документов.

По истечении 3 (трех) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Здания к Договору купли-продажи Арендатор возмещает Арендодателю часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией), за площадь Здания, которая находиться во владении и пользовании Арендатора.

Возмещаемая Арендатором часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией) определяется на основании показаний счетчиков, платежных документов выставленных поставщикам коммунальных услуг по действующим тарифам, нормативам и/или пропорционально площади находящейся во владении и пользовании Арендатора, без каких-либо дополнительных начислений со стороны Арендодателя.

Арендатор возмещает Арендодателю часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением), включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Арендодателя счета и копий подтверждающих расходных документов.

8.17. Арендодатель по истечению 3 (трех) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Здания к Договору купли-продажи обязуется нести все коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Зданию и Земельному участку на основании заключенных Арендодателем соответствующих договоров.

8.18. Для Арендодателя устанавливается срок в 3 (три) месяца с момента подписания акта приема-передачи Здания к Договору купли-продажи, в течение которого Арендодатель обязан переоформить соответствующие договоры по Зданию и Земельному участку.

8.19. После истечения 3 (трех) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Здания к Договору купли-продажи, Арендатор прекращает оплату поставщикам коммунальных услуг в полном объеме за все Здание.

**9. Приложения**

9.1. Приложение № 1 – План расположения Объекта (выделено цветом) на этаже – на 1 листе.

9.2. Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи Объекта в аренду – на \_\_ листах.

9.3. Приложение № 3 – Форма Акта приема-передачи (возврата) Объекта – на \_\_ листах.

9.4. Приложение № 4 – Гарантии по недопущению действий коррупционного характера – на 3 листах.

9.5. Приложение № 5 – Положение о соблюдении требований кибербезопасности ПАО Сбербанк.

10. Адреса и реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендатор:**  **ПАО Сбербанк**  Место нахождения: 117997, г. Москва,  ул. Вавилова, д. 19;  Адрес для направления письменной корреспонденции: 644024, г. Омск, ул. М. Жукова, д. 4, к.1;  ИНН: 7707083893;  КПП: 720302020;  Р/с 603 11 810 5 6700 020 00 00;  К/с 30101810800000000651;  в Отделении по Тюменской области Уральского главного управления ЦБ РФ; БИК 047102651;  ОКВЭД 64.19; ОКПО 09227952;  ОГРН 1027700132195;  Контактный телефон: 8-(3812) 279-778. | **Арендодатель:** |

Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендатора:**  Заместитель управляющего  Омским отделением № 8634  ПАО Сбербанк  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Мусалимова С.С. /  м. п. | **От Арендодателя:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /  м. п. |