**Договор аренды нежилых помещений**

**для проведения мероприятия №**

**г. Тула «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Октава»,** именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора Барсенкова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое/ый/ая в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений для проведения мероприятия (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящим Арендатор подтверждает, что ознакомился с полным текстом настоящего Договора, «Правилами пользования зданием творческого индустриального кластера «Октава» при подготовке и проведении мероприятий», размещенными на сайте Арендодателя <https://oktavaklaster.ru/rent/>, согласен с условиями вышеуказанных документов и будет руководствоваться положениями вышеуказанных документов при исполнении настоящего Договора.
   2. Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее – «**Помещение**»), общей площадью [*указать*] кв. м, расположенное на [*указать*] этаже здания творческого индустриального кластера «Октава» (кадастровый номер 71:30:050201:2748), расположенного по адресу: Российская Федерация, город Тула, Центральный переулок, д. 18, для проведения Арендатором Мероприятия (как оно определено в п. 1.4 Договора).
   3. План и описание помещения:

[*СООТВЕТСТВУЮЩАЯ ЗАПРОСУ СХЕМА ПОМЕЩЕНИЯ*]

* 1. Помещение будет использовано Арендатором для целей организации и проведения следующего мероприятия (далее - **«Мероприятие»**):

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование Мероприятия |  |
| Описание Мероприятия |  |
| Дата и время Мероприятия |  |
| Предполагаемое количество участников и гостей Мероприятия |  |

* 1. Срок аренды Помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| Дата и время начала Срока аренды |  |
| Дата и время окончания Срока аренды |  |

* 1. Арендная плата:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендная плата за Помещения за весь Срок аренды, руб., вкл. НДС |  |
| в том числе НДС 20 %, руб. |  |
| Срок внесения арендной платы |  |

* 1. Ответственные лица за проведение Мероприятия со стороны Арендатора (Организаторы):

[*указать*]

* 1. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости №71:30:050201:2748-71/001/2017-2 от 28.07.2017 г.

**1.9.** Арендатор обязуется использовать Помещение исключительно в целях, согласованных Сторонами в п. 1.4 Договора (далее - **«Разрешенное использование»**) и с соблюдением предусмотренных настоящим Договором условий.

* 1. Срок аренды Помещения (далее по тексту - **«Срок аренды»**) определяется как период времени, на который Помещение передается Арендатору для использования в соответствии с Разрешенным использованием, и указывается в п. 1.5 Договора.

**1.11.** Передача Помещения оформляется актом приема-передачи помещения (далее – «**Акт приема-передачи**»), который подписывается надлежаще уполномоченными представителями Сторон в дату начала Срока аренды по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**1.12.** Арендодатель гарантирует, что на момент передачи Помещения в аренду Арендатору, Помещение не сдано в аренду, не заложено и не обременено какими-либо правами третьих лиц.

**1.13.** Исполнение Договора подтверждается Сторонами путем подписания акта оказанных услуг.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Арендодатель обязан**:
      1. Передать Арендатору Помещение в аренду по Акту приема-передачи в соответствии с п. 1.11 Договора в дату и время начала Срока аренды, указанные в п. 1.5 Договора.
      2. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение персоналу Арендатора, а также его гостям, посетителям. Арендодатель вправе запросить у Арендатора список лиц, имеющих доступ в Помещение, который должен быть предоставлен Арендатором Арендодателю не позднее одного рабочего дня до даты проведения мероприятия, определенной в п. 1.4 Договора.
      3. В случае аварийных ситуаций, произошедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.
      4. Выполнять иные обязанности Арендодателя, указанные в настоящем Договоре.
   2. **Арендодатель имеет право:**
      1. В любой момент войти в Помещение в целях осуществления контроля их использования. При этом Арендодатель вправе производить осмотр, обмер, кино-, видео- и фотосъемку Помещения для проверки технического, пожарного и санитарно-гигиенического состояния, а также соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором.
      2. Требовать от Арендатора в установленный в настоящем Договоре или уведомлении Арендатора срок устранения всех нарушений Договора, допущенных Арендатором.
      3. Требовать от Арендатора неукоснительно соблюдать режим безопасности, правила пожарной безопасности, санитарные нормы.
      4. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора, вследствие нарушения им норм эксплуатации Помещения, здания Творческого индустриального кластера «Октава» в целом, а также невыполнения других обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.
   3. **Арендатор обязан:**
      1. Принять Помещение в аренду по Акту приема-передачи в соответствии с п. 1.11 Договора в дату и время начала Срока аренды, указанные в п. 1.5 Договора.
      2. Использовать арендуемое Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.4. настоящего Договора.
      3. В случае ввоза на территорию и в помещения Арендодателя имущества Арендатора, самостоятельно и за свой счет осуществить все работы, связанные с ввозом и вывозом указанного имущества, а также все погрузочно-разгрузочные работы.
      4. В период подготовки и проведения Мероприятия самостоятельно и за свой счет обеспечить сохранность имущества Арендатора, а также безопасность работников Арендатора и (или) иных лиц, привлекаемых Арендатором для проведения (обслуживания) Мероприятия.
      5. При наличии аварийных ситуаций в Помещении обеспечивать незамедлительный доступ в Помещение работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.
      6. В течение Срока аренды содержать арендуемые Помещения в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Помещений.
      7. При использовании Помещения в течение Срока аренды соблюдать правила по охране труда и технике безопасности, обеспечивать соблюдение сотрудниками Арендатора трудовой дисциплины, соблюдение правил санитарии, противопожарной безопасности и иных нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации и Тульской области. При нарушении сотрудниками или посетителями/гостями Арендатора правил техники безопасности, производственной санитарии, действующих в РФ норм и правил пожарной безопасности, на территории Помещения или здания творческого индустриального кластера «Октава» Арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, самостоятельно урегулирует все претензии и несет полную материальную ответственность.
      8. В дату и время Окончания Срока аренды возвратить Помещение Арендодателю по акту возврата Помещений (далее – «**Акт возврата**»), который подписывается надлежаще уполномоченными представителями Сторон по форме, согласованной в Приложении № 2 к настоящему Договору. При возврате Помещения Арендатор обязуется освободить его от любого движимого имущества Арендатора, и привести Помещение в состояние, в котором оно находилось на момент подписания Акта приема-передачи. В том числе Арендатор обязуется вернуть Помещение в чистом виде, свободным от мусора.
      9. Уплачивать Арендную плату в строгом соответствии с настоящим Договором.
      10. Обеспечить Арендодателю и уполномоченным лицам соответствующих компетентных органов государственной власти доступ в Помещение.
      11. Возмещать административные штрафы, возложенные на Арендодателя по вине Арендатора и/или в связи с деятельностью Арендатора в Помещении, на основании выставленных Арендодателем счетов.
      12. Соблюдать «Правила пользования зданием творческого индустриального кластера «Октава» при подготовке и проведении мероприятий», являющиеся Приложением № 3 к настоящему Договору.
      13. Выполнять иные обязанности Арендатора, указанные в настоящем Договоре.
   4. **Арендатор вправе:** 
      1. Использовать Помещения в течение всего Срока Аренды в соответствии с Разрешенным использованием и условиями Договора.
      2. Указывать наименование Творческого индустриального кластера «Октава» в рекламе, акциях, проводимых Арендатором, информационных брошюрах и маркетинговых материалах, касающихся деятельности Арендатора в Помещении, при условии получения от Арендодателя предварительного письменного согласия. Ни при каких условиях данное условие Договора не означает передачу Арендодателем Арендатору исключительных и/или неисключительных прав на фирменное наименование (товарный знак) Творческого индустриального кластера «Октава».
      3. Осуществлять иные права, установленные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**2.5.** **Арендатор не вправе:**

### Без предварительного письменного согласия Арендодателя:

* передавать права и обязанности по Договору третьим лицам, передавать права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, или паевого взноса в производственный кооператив;
* совершать какие-либо иные гражданско-правовые сделки с правами, вытекающими из настоящего Договора;
* заключать договоры субаренды Помещения либо его части;
* осуществлять любые работы, в Помещении, в т.ч. вносить какие-либо изменения в интерьер и оформление Помещения. Во избежание сомнений, изменением интерьера и оформлением Помещения не считаются следующие действия: изменение и перестановка предметов быта (посуды, бытовых приборов, аудио- и видеоаппаратуры, мебели и пр.), художественное конструирование предметов, художественное оформление Помещения без ухудшения состояний Помещения.

1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. По настоящему Договору Арендатор обязуется уплатить Арендодателю за пользование Помещением арендную плату (далее – «**Арендная плата**») в размере, определенном Сторонами в п. 1.6 Договора.
   2. В Арендную плату включена плата за коммунальные и эксплуатационные расходы.
   3. Основанием для уплаты Арендной платы является Договор. Факт выставления или не выставления счета, а также срок его выставления, не влияет на обязанность Арендатора по уплате указанных в настоящем разделе 3 Договора платежей в сроки, установленные Договором.
   4. Уплата Арендной платы производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора по указанным в разделе 7 Договора реквизитам (при этом, в назначении платежа необходимо указать наименование и реквизиты Договора, сумму платежа, НДС). Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчётный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает сборы и комиссии обслуживающего ее банка.
   5. Арендатор осуществляет оплату Арендной платы авансом в срок, указанный в пункте 1.6 Договора.
   6. В случае несвоевременного возврата Помещения по истечении Срока аренды, Арендатор уплачивает плату за пользование Помещением в сумме размера Арендной платы за каждый час просрочки исполнения обязательств до момента возврата Арендодателю Помещения по Акту возврата, а также уплачивает неустойку в соответствии с п. 4.6 Договора.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За неисполнение и\или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Арендодатель не отвечает за сохранность имущества Арендатора, находящегося в Помещении.
   3. Арендатор отвечает за сохранность имущества Арендодателя, находящего в Помещении, а также за оборудование, переданное в пользование Арендатору.
   4. В случае нанесения в результате действий/бездействия Арендатора и/или его посетителей/гостей ущерба Помещению и/или имуществу Арендодателя и/или третьих лиц, Арендатор на усмотрение Арендодателя: устраняет нанесенный ущерб в течение 10 (десяти) календарных дней со дня предъявления соответствующего требования Арендодателем и/или компенсируют подтвержденный документально ущерб путем перечисления на расчетный счет Арендодателя необходимой для компенсации нанесенного ущерба денежной суммы на основании выставленного Арендодателем счета.
   5. В случае несоблюдения «Правил пользования зданием творческого индустриального кластера «Октава» при подготовке и проведении мероприятий», являющихся приложением № 3 к настоящему Договору, Арендатор несет ответственность, предусмотренную указанными Правилами.
   6. В случае просрочки возврата Помещения по истечении Срока аренды, Арендатор обязуется выплатить Арендодателю неустойку в размере 10 000 (десяти тысяч) рублей за каждый час просрочки, а также компенсировать причиненные Арендодателю убытки в полном объеме сверх указанной суммы неустойки и оплатить сумму согласно п. 3.6 Договора.
   7. В случае просрочки уплаты Арендной платы более, чем на 5 (Пять) рабочих дней Арендатор обязуется выплатить Арендодателю неустойку в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки оплаты, но не более 20% от Арендной платы по Договору.
   8. Неустойки выплачиваются в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии Стороной, чьи права нарушены, при отсутствии такой претензии неустойка не начисляется и не выплачивается.
   9. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору, или в связи с ним Стороны будут разрешать путем переговоров. В случае не достижения согласия, все вопросы подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
   10. Настоящим Стороны подтверждают, что Арендодатель не несет никакой ответственности за ущерб, причиненный автомашинам, иному имуществу Арендаторов (их сотрудников, посетителей), размещенным в зоне автостоянки Творческого индустриального кластера «Октава».
   11. Арендодатель не гарантирует обеспечение непрерывного электроснабжения, водоснабжения в Помещении и в здании творческого индустриального кластера «Октава» в целом. Арендатор на дату подписания Договора о данном обстоятельстве проинформирован, претензий не имеет. Арендатор подтверждает, что Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за последствия, связанные с техническими перерывами в подаче электроснабжения, водоснабжения.
   12. Арендатор обязуется в случае возникновения требований третьих лиц и/или органов государственной власти по отношению к Арендодателю, его дочерним и/или материнским компаниям, участникам, сотрудникам, представителям, а также судебных споров или процессуальных действий, в связи с (а) нарушением Договора Арендатором, (б) небрежностью (в том числе грубой небрежностью) Арендатора, совершением умышленных неправомерных действий сотрудниками, должностными лицами Арендатора или нарушением нормативных правовых актов Арендатором (в том числе, но не ограничиваясь, в части нарушения коронавирусных ограничений), его сотрудниками, должностными лицами, приведшим к наложению штрафных санкций и/или каким-либо имущественным требованиям к Арендодателю, возместить любые имущественные потери Арендодателя, вызванные указанными обстоятельствами, в размере предъявленных требований и/или понесенных Арендодателем убытков. Стороны понимают обязательства Арендатора возместить имущественные потери в терминах статьи 406.1 Гражданского кодекса РФ.
3. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** 
   1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с даты подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.
   2. Срок аренды по настоящему Договору не подлежит продлению или возобновлению в силу закона. Стороны договариваются, что Арендатор по настоящему Договору не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, предусмотренного ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.
   3. Арендодатель вправе отказаться от Договора путем направления письменного уведомления Арендатору, не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней до даты начала течения Срока аренды.
   4. Арендатор вправе отказаться от Договора путем направления письменного уведомления Арендодателю, не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней до даты начала течения Срока аренды.
   5. В случае отказа Арендатора от исполнения Договора менее, чем за пять суток, и более, чем за двое суток до даты Мероприятия, Заказчик уплачивает Исполнителю штраф в размере 20% Арендной платы.
   6. В случае отказа Арендатора от исполнения Договора за двое и менее суток до даты Мероприятия, Заказчик уплачивает Исполнителю штраф в размере 50% Арендной платы.
4. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор составлен и подписан в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
   2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, оформленные с соблюдением условий настоящего пункта, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.
   3. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершение выплат за содействие незаконной экономической деятельности, а также выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством Российской Федерации и разработанными на его основе политиками, и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.
   4. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств, ценных подарков, иных форм материального поощрения) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица, прямо или косвенно, какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства, ценные подарки, иные формы материального поощрения).
   5. Уведомления и иная корреспонденция по настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и доставлены Сторонам по Договору заказным письмом, по электронной почте (с дальнейшим обязательным направлением оригинала документа) или курьерской службой по почтовым адресам, указанным в разделе 7 Договора.
   6. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – «Форма Акта приема-передачи»;

Приложение № 2 – «Форма Акта возврата»;

Приложение № 3 – «Правила пользования зданием творческого индустриального кластера «Октава» при подготовке и проведении мероприятий».

* 1. По всем вопросам, не урегулированным положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При наступлении обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и по возможности дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Стороны не позднее 14 календарных дней с момента извещения о наступлении обстоятельств непреодолимой силы проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора. По результатам переговоров Стороны подписывают дополнительное соглашение.

В случае, если Стороны в течение 14 календарных дней Стороны не выявят приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора любая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор.

Стороны договорились, что в случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать на протяжении более 3-х месяцев после согласования Сторонами альтернативного способа исполнения настоящего Договора, каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, если в результате проведенных переговоров Стороны не договорятся об ином.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель:**  **Общество с ограниченной**  **ответственностью «Октава»**  ИНН 7107119964, КПП 710701001  ОГРН 1177154009284  Юридический адрес:  300041, г. Тула, пер. Центральный, дом 18  р/с 40702810938000107111  в ПАО СБЕРБАНК  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225  e-mail: info@oktavaklaster.ru  тел. +7 (4872) 77-02-07  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **Барсенков Д.А./**  **М.П.** | **Арендатор:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ИНН  КПП  ОГРН  Юридический адрес:  р/с  банк:  к/с  БИК  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | |
|  |  |

**Приложение № 1**

**к Договору аренды нежилых помещений**

**для проведения мероприятий**

**№ \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Форма Акта приема-передачи**

**Акт приема-передачи**

**к Договору аренды нежилых помещений для проведения мероприятий**

**№ \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

г. Тула «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Октава»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Барсенкова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее по тексту – «Акт») к Договору аренды № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. нежилых помещений для проведения мероприятия (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение (далее по тексту – «**Помещение**»), общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное на \_\_\_-м этаже здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Тула, Центральный переулок, д. 18, творческий индустриальный кластер «Октава». Описание и границы Помещения определены в разделе 1 Договора.
2. Арендатору также передано в пользование находящееся в Помещении оборудование, а именно: мебель (столы, стулья), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. Арендатор проверил путем визуального осмотра состояние Помещения: состояние Помещения соответствует условиям Договора, позволяет использовать Помещение в указанных в Договоре целях; указанное в п. 2 Акта оборудование находится в исправном рабочем состоянии. Замечаний к состоянию Помещения и оборудования со стороны Арендатора не имеется.
4. Помещение передано Арендатору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года в «\_\_\_\_» ч. «\_\_\_\_» минут по Московскому времени.
5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
6. Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |

**Форму Акта приема-передачи утверждаем:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **ООО «Октава»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **Барсенков Д.А./**  **М.П.** | **Арендатор:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** |

**Приложение № 2**

**к Договору аренды нежилых помещений**

**для проведения мероприятий**

**№ \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Форма Акта возврата**

**Акт возврата**

**к Договору аренды нежилых помещений для проведения мероприятий**

**№ \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

г. Тула «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Октава»,** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Барсенкова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата (далее по тексту – «Акт») к Договору аренды № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. нежилых помещений для проведения мероприятия (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором Арендатор возвратил, а Арендодатель принял нежилое помещение (далее по тексту – «**Помещение**»), общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное на \_\_\_-м этаже здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Тула, Центральный переулок, д. 18, творческий индустриальный кластер «Октава». Описание и границы Помещения определены разделом 1 Договора.
2. Арендатор возвратил Арендодателю Помещение и оборудование, а именно: мебель (столы, стулья), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. Арендодатель проверил путем визуального осмотра состояние Помещения и оборудования, замечаний со стороны Арендодателя нет.
4. Помещение возвращено Арендодателю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года в «\_\_\_\_» ч. «\_\_\_\_» минут по Московскому времени.
5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
6. Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  |  |

**Форму Акта возврата утверждаем:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Арендодатель:**  **ООО «Октава»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **Барсенков Д.А./**  **М.П.** | | **Арендатор:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | |
|  |  | |

**Приложение № 3**

**к Договору аренды нежилых помещений**

**для проведения мероприятий**

**№ \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Правила пользования зданием творческого индустриального кластера «Октава» при подготовке и проведении мероприятий**

*Уважаемый Арендатор!*

*За нарушение требований, выделенных курсивом, предусмотрен штраф.*

Настоящие правила пользования зданием устанавливают порядок функционирования Здания, взаимодействия Арендодателя и Арендатора в целях оптимального использования Здания, включая места общего пользования и помещения.

В случае противоречий между настоящими правилами пользования зданием и Договором, условия последнего имеют преимущественную силу.

* 1. **Термины и определения:**
     1. Здание – здание, в котором находятся помещения, передаваемые в аренду, включая прилегающую к нему территорию.
     2. Арендодатель – организация, уполномоченная управлять, осуществлять коммерческую эксплуатацию и техническое обслуживание Здания (Общество с ограниченной ответственностью «Октава»). Арендодатель вправе контролировать соблюдение настоящих правил пользования зданием, а Арендатор обязан исполнять распоряжения и указания Арендодателя, касающиеся соблюдения настоящих правил пользования зданием.
     3. Ответственный представитель Арендодателя - лицо, которое назначено Арендодателем в качестве ответственного за контроль над проведением Мероприятия в Здании, помещении индустриального кластера «Октава».
     4. Места общего пользования – помещения Здания, которые предназначены для их общего использования Арендодателем, Арендатором, прочими лицами, имеющими право находиться в Здании (холлы, коридоры, фойе, санузлы, лестницы и лестничные площадки, веранды, лифты, прилегающая территория, парковочное пространство). Места общего пользования могут быть использованы только по их прямому назначению.
     5. Арендатор – организация, которой по договору аренды переданы помещения в Здании во временное владение и пользование.
     6. Организатор – лицо, которое назначено Арендатором в качестве ответственного за проведение Мероприятия в здании, помещении творческого индустриального кластера «Октава».
     7. Подрядчики Арендатора – юридические и физические лица, которых Арендатор привлекает для выполнения работ в помещениях Здания, в том числе, строительно-монтажных работ, работ, связанных с прокладкой кабелей, проводов, коммуникаций и/или монтажом/демонтажем оборудования в помещениях, пространствах.
     8. Пользователи Здания – лица, имеющие право находиться в Здании (включая иных Арендаторов, посетителей, подрядчиков, обслуживающий персонал и т.д.)
     9. Рабочий день – период времени с 09:00 до 21:00.

1. **Правила пожарной безопасности.**
   1. Лица, назначенные Организаторами проведения Мероприятия, перед его началом должны тщательно осмотреть все используемые помещения, эвакуационные пути и выходы, в целях определения их готовности в части соблюдения мер пожарной безопасности. Арендатор и лица, ответственные за противопожарное состояние, также обязаны:
      1. Знать и строго выполнять установленные правила пожарной безопасности, не допускать действий, способствующих возникновению пожара, а также уметь пользоваться первичными средствами пожаротушения.
      2. Содержать Помещения в надлежащем санитарно-техническом состоянии.
      3. *Не загромождать подъезды к Зданию, проезды и проходы.*
      4. *Не загромождать эвакуационные пути и выходы.*
      5. *Запретить в помещении эксплуатировать электронагревательные приборы (электрочайники, электроплитки, печи СВЧ, кипятильники, кофеварки, кофемашины, электрообогреватели и т.д.) кроме специально установленных Арендодателем мест. В таких местах эксплуатация электронагревательных приборов осуществляется по согласованию с Арендодателем.*
      6. *Не использовать не по назначению средства связи, сигнализации и оповещения о пожаре.*
      7. *При расстановке мебели и оборудования в Помещениях обеспечить эвакуационные пути шириной не менее 1,2 м.*
      8. При обнаружении признаков пожара или возгорания (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) сообщить ответственному представителю Арендодателя.
      9. Общее руководство действиями в аварийных ситуациях возлагается на Организаторов Мероприятия и Ответственного представителя Арендодателя.
   2. В помещениях запрещается:
      1. *Курить, парить и использовать электронные сигареты за исключением мест, специально оборудованных для этих целей. Арендатор несет ответственность за нарушение настоящего пункта также посетителями Мероприятия, сотрудниками Арендатора.*
      2. *Пользоваться открытым огнем.*
      3. *Хранить и применять легковоспламеняющиеся, горючие жидкости, огнеопасные вещества и материалы.*
      4. *Устанавливать на путях эвакуации оборудование, мебель и другие предметы.*
      5. *Использовать средства пожаротушения не по прямому назначению.*
      6. *Проводить электрогазосварочные и другие пожароопасные работы.*
      7. *Вести строительно-монтажные работы без согласования Арендодателем.*
2. **Подготовка к мероприятию и его проведение**
   1. Арендатор обязуется:
   2. Назначить ответственное лицо от Арендатора на время проведения Мероприятия.
      1. Не позднее 4 (Четырех) рабочих дней до даты Мероприятия/начала течения срока аренды согласовать с Арендодателем:

- тайминг Мероприятия;

- тайминг монтажа и демонтажа к Мероприятию;

- план застройки к Мероприятию на плане соответствующих этажей.

* + 1. Не позднее 2 (Двух) рабочих дней до даты Мероприятия/начала течения срока аренды согласовать с Арендодателем перечень автомобилей Арендатора (с указанием регистрационных знаков транспортного средства), для которых требуется получение доступа на парковочное пространство Арендодателя (не более одного автомобиля – для парковки на всё время мероприятия, не более десяти автомобилей – для проведения погрузо-разгрузочных работ в течении периода времени, не превышающего 30 минут для каждого автомобиля).
    2. Не позднее 1 (одного) рабочего дня до даты Мероприятия/начала течения срока аренды согласовать с Арендодателем перечень СМИ, которые будут привлечены к участию в Мероприятии.
    3. *Не позднее 4 (Четырех) рабочих дней до даты Мероприятия/начала течения срока аренды предоставить Арендодателю и согласовать с Арендодателем перечень партнеров и спонсоров Мероприятия.*
    4. На время проведения Мероприятия должно быть обеспечено дежурство представителей Арендатора в составе, достаточном для поддержания порядка и безопасности участников/гостей/посетителей Мероприятия, но не менее 2-х человек, при этом дежурство должно быть организовано во всех помещениях/зонах, относящихся к Мероприятию.
    5. *В случае использования Арендатором мультимедийного оборудования (собственного или принадлежащего Арендодателю) при проведении мероприятия, Арендатором должен быть определен и согласован с Арендодателем технический специалист, отвечающий за работу на таком оборудовании и обладающий необходимой компетенцией. Подключение/отключение мультимедийного оборудования должно осуществляться строго под контролем Ответственного представителя Арендодателя. Арендатор несет ответственность за ущерб, нанесенный Арендодателю вследствие неправильной эксплуатации мультимедийного оборудования в соответствии с условиями Договора аренды.*
    6. Участники Мероприятия при его проведении должны демонстрировать высокую культуру поведения и общения, вежливость, доброжелательность, безусловное выполнение всех указаний и запретов Организаторов Мероприятия.
    7. Организаторы/представители Арендатора/участники/гости/посетители Мероприятия, находящиеся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения, или совершающие любые хулиганские действия, должны быть немедленно удалены из мест массового пребывания людей, и к ним должны быть приняты соответствующие меры воздействия (в зависимости от степени антиобщественного поведения и возраста).

1. **Содержание и использование мест общего пользования**
   1. В период подготовки и проведения Мероприятия Арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает сохранность имущества Арендатора, а также безопасность работников Арендатора и (или) иных лиц, привлекаемых Арендатором для проведения (обслуживания) Мероприятия.
   2. *Арендатор не должен устанавливать, размещать и хранить какие-либо товары, вещи любого рода, оборудование, материалы и мебель (а также допускать их установку, размещение и хранение) в местах общего пользования или других местах Здания, кроме арендуемых Помещений.* Арендодатель может удалить указанные предметы из мест общего пользования, а Арендатор по требованию Арендодателя обязан возместить расходы, понесенные Арендодателем в связи с их удалением.
   3. *Арендатор не имеет права на установку каких-либо вывесок, указательных знаков и рекламы вне помещений (в том числе при входе в них), а также таких знаков и рекламы, которые находятся внутри помещений, но видны извне помещений, без получения предварительного согласования Арендодателя.*
   4. В случае ввоза на территорию и в помещения Арендодателя имущества Арендатора, самостоятельно и за свой счет осуществить все работы, связанные с ввозом и вывозом указанного имущества, а также все погрузочно-разгрузочные работы.
   5. *Работы по ввозу/вывозу и вносу/выносу из здания мебели, офисного оборудования и любых иных крупногабаритных (размеры которых по высоте, длине и /или ширине превышают 0.7 х 0.5 х 0.5м) или тяжелых (вес которых превышает 200 кг) предметов должны осуществляться только через технический вход в согласованное с Арендодателем время, а также не должны создавать каких-либо неудобств для других Арендаторов Здания или мешать нормальному функционированию Здания. Перемещение вышеуказанных предметов через центральный вход творческого индустриального кластера «Октава» в отсутствие согласования на то Арендодателя запрещается.*
   6. Маршрут и способ перемещения вышеуказанных предметов определяются Арендодателем таким образом, чтобы обеспечить безопасность всех лиц, чьи интересы могут быть затронуты, а также сохранность их имущества. Арендатор несет все сопряженные с вышеуказанным процессом перемещения затраты и расходы.
   7. При осуществлении таких работ Арендатор обязуется соблюдать следующие требования:
      1. *подъем имущества Арендатора на этажи Здания должен осуществляться только по лестницам. При этом Арендатор должен принять все необходимые меры по защите стен, полов, ступеней и дверей от возможных повреждений. Любое повреждение, допущенное при доставке, устраняется за счет Арендатора;*
      2. *подъем имущества Арендатора на этажи Здания с использованием пассажирских лифтов запрещен;*
      3. в случае необходимости использования грузового лифта, Арендатор должен накануне, до 15:00 рабочего дня, оформить заявку (указать вес и объем груза и предполагаемое время использования лифта). Работа грузового лифта осуществляется с 08:00 до 20:00, либо в иное время по согласованию с Арендодателем и при условии оплаты Арендатором дополнительных рабочих часов сотрудника сопровождения Арендодателя.
   8. *Арендатор обязан не засорять места общего пользования, не использовать их для складирования материалов или размещения мусора, не создавать препятствий для прохода к ним или по ним и не допускать их использования для любых целей, кроме входа в помещения и здание и выхода из них и для перехода из одной части Здания в другую часть Здания.*
   9. *После окончания Мероприятия, Арендатор обязан организовать вывоз мусора, образовавшегося в процессе проведения Мероприятия (контейнер для отходов расположен на территории парковки Арендодателя).*
   10. Арендодатель имеет право приостановить работы, которые производятся в нарушение вышеуказанных правил до момента, пока такие нарушения не будут устранены.
   11. В случае нанесения в результате действий/бездействия Арендатора и/или его посетителей/гостей ущерба Помещению и/или имуществу Арендодателя и/или третьих лиц, Арендатор несет ответственность в соответствии с пунктом 4.4 Договора аренды нежилых помещений.
2. **Доступ Арендодателя в помещения.**
   1. Арендодатель/ответственный представитель Арендатора имеет неограниченный доступ в здание и помещения, в том числе во время проведения Мероприятия Арендатора, при этом Арендодатель не нарушает ход Мероприятия.
   2. *При наличии аварийных ситуаций в Помещениях Арендатор должен обеспечивать незамедлительный доступ в Помещения работников Арендодателя, ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.*
3. **Использование помещений**
   1. Арендатор обязан использовать помещения только в соответствии с договором аренды.
   2. Арендатор должен содержать помещения в исправном состоянии, заботиться о сохранении внешнего вида помещений.
   3. *Арендатору запрещено вносить какие-либо изменения в интерьер и оформление Помещения. Во избежание сомнений, изменением интерьера и оформлением Помещения не считаются следующие действия: изменение и перестановка предметов быта (посуды, бытовых приборов, аудио- и видеоаппаратуры, мебели и пр.), художественное конструирование предметов, художественное оформление Помещения, без ухудшения состояний Помещения.*
   4. *Приготовление пищи в помещениях запрещается, если только приготовление пищи специально не было заранее согласовано с Арендодателем.*
   5. *Сантехническое оборудование должно использоваться только в тех целях, для которых оно предназначено. Запрещается бросать какой-либо мусор и посторонние предметы в сантехническое оборудование и засорять его. Арендатор несет ответственность за ущерб, нанесенный Арендодателю вследствие неправильной эксплуатации пользователями сантехнического оборудования.*
   6. *При проведении Мероприятия запрещается преднамеренно производить отключение электрического освещения, в том числе и кратковременное, без дополнительного предварительного согласования с Арендодателем.*
   7. *При использовании мебели, принадлежащей Арендодателю, Арендатор обязан обеспечивать защиту поверхностей мебели от механических воздействий, способных привести к повреждениям поверхностей (допускается использование укрывных материалов любого типа, при условии их бесследного удаления с поверхности мебели).*
4. **Ответственность Арендатора за действия пользователей**
   1. Арендатор должен принимать меры, необходимые для обеспечения исполнения пользователями требований настоящих Правил. Арендатор несет ответственность за любое нарушение пользователем настоящих Правил.
5. **Ответственность Арендатора за нарушение настоящих Правил**
   1. За нарушение Арендатором, сотрудниками Арендатора, посетителями мероприятия Арендатора запретов, установленных настоящими Правилами, Арендатор несет ответственность в соответствии с нижеприведенной таблицей.
   2. Нарушение фиксируется Ответственным представителем Арендодателя путем составления акта в присутствии лица, допустившего нарушение, и Организатора мероприятия Арендатора.
   3. Неустойка подлежит уплате в порядке, установленном пунктом 4.8 Договора аренды.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Нарушение** | **Пункт Правил** | **Размер неустойки (штрафа), руб.** |
| **Несоблюдение правил пожарной безопасности** | **2.1.3 – 2.1.7, 2.2.1 – 2.2.7** | **50 000,00** |
| **Несоблюдение правил подготовки к мероприятию и его проведения** | **3.2.1, 3.2.2** | **В случае нарушения Арендатором указанных пунктов Арендодатель не гарантирует своевременное предоставление допуска Арендатора в здание/помещение для подготовки к мероприятию; согласование устанавливаемых конструкций; предоставления места на парковочном пространстве** |
| **Непредоставление перечня партнеров и спонсоров Мероприятия, при условии их привлечения при проведении Мероприятия / предоставление неактуального перечня партнеров и спонсоров Мероприятия** | **3.2.4** | **20 000,00** |
| **Подключение/отключение любого мультимедийного оборудования в отсутствие контроля Ответственного представителя Арендодателя** | **3.2.6** | **20 000,00** |
| **Несоблюдение правил содержания и использования мест общего пользования** | **4.2 – 4.3, 4.5, 4.7.1, 4.7.2, 4.8, 4.9** | **10 000,00** |
| **Непредоставление доступа Арендодателю в помещение в случае аварийной ситуации** | **5.2** | **20 000,00** |
| **Несоблюдение правил использования помещений** | **6.3, 6.4, 6.5, 6.6** | **15 000,00** |

1. **Дополнения и изменения**
   1. Арендодатель вправе вносить изменения в настоящие Правила, а также устанавливать дополнительные требования, необходимые для надлежащей эксплуатации Здания и управления им. Такие изменения вступает в силу с даты подписания дополнительного соглашения к Договору.

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **ООО «Октава»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **Барсенков Д.А./**  **М.П.** | **Арендатор:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** |