

ПРАВИЛА ПРИСОЕДИНЕНИЯ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

Подписывая Договор аренды, Арендатор безусловно соглашается с применением к договорным правоотношениям Сторон следующих Дополнительных условий:

1. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Передача Помещения в аренду и его возврат по окончании аренды осуществляется по двустороннему акту, подписанному Сторонами.

1.2. Данные о техническом и санитарном состоянии Помещения, а также показания приборов учета на момент начала аренды отражаются в Акте приёма-передачи Помещения (Приложение 1 к Договору), который Стороны подписывают при первоначальном заключении договора аренды.

1.3. В Акте возврата Помещения отражаются данные о техническом и санитарном состоянии Помещения на момент прекращения аренды.

1.4. Разграничение ответственности сторон Договора по основным коммуникациям определяется следующим образом:

1.4.1. Линии энергоснабжения – по контактам наконечников питающей кабельной линии от счетчика учета ЩУР (щита учета распределительного) Помещения.

1.4.2. Системы водоснабжения и канализации - по месту монтажа запорной аппаратуры внутри Помещения.

1.5. Арендодатель подтверждает, что каких-либо притязаний третьих лиц (включая права аренды) или судебных дел прямо или косвенно затрагивающих Помещение, на момент подписания настоящего договора, не имеется.

1.6. Задания Арендатора на оказание дополнительных услуг, указанных в п. 3.2 Приложения № 2 к Договору, оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору, подписываемых Сторонами.

1.7. Дата подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения является датой начала начисления арендной платы. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение срока указанного в договоре аренды, договор автоматически расторгается, а обеспечительный платеж удерживается в пользу Арендодателя в виде штрафа.

2. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

2.1. Арендная плата по договору состоит из фиксированной части за пользование арендуемым помещением за 1 квадратный метр площади в месяц, основание и порядок исчисления которой предусмотрены договором и Протоколом соглашения о договорной цене на аренду (Приложение №2 к договору), и расчетной части, основание и порядок исчисления которой предусмотрены договором и Протоколом соглашения о договорной цене на аренду (Приложение № 2 к договору). Фиксированная часть арендной платы включает в себя коммунальные услуги (за исключением компенсации затрат по приборам учёта), эксплуатационные расходы на содержание здания (отопление, водоснабжение, уборку мест общего пользования, уборку прилегающей территории, вывоз и утилизацию ТБО и люминесцентных ламп, оплату труда персонала, обслуживающего здание, проведение текущего ремонта мест общего пользования в здании в соответствии с планом Арендодателя, содержание лифтового хозяйства, оказание охранных услуг, эко платежи, оплату аренды земли и прочие расходы на содержание здания).

2.2. Стоимость и перечень дополнительных услуг, которые могут быть оказаны Арендодателем Арендатору, определены в Приложении № 2 к Договору. Дополнительные услуги оказываются на основании подписанных Сторонами дополнительных соглашений к договору, в которых определяется порядок и срок оказания, стоимость и перечень дополнительных услуг, а также иные существенные для Сторон условия.

2.3. Перечисленный в соответствии с пунктом 4.4. Договора обеспечительный платеж, ни при каких условиях не может считаться займом, кредитом или любым иным возмездным предоставлением денежных средств. На сумму, составляющую обеспечительный платеж, не подлежат начислению проценты, и Арендатор не имеет право требовать уплаты неустойки (штраф, пени) за пользование денежными средствами, составляющим обеспечительный платеж.

Арендодатель вправе использовать указанный в настоящем пункте обеспечительный платеж для возмещения документально подтвержденных Арендодателем и признанных Арендатором убытков, вызванных неисполнением или недолжным исполнением обязанностей Арендатора по Договору, в том числе для проведения ремонта арендованного Помещения после окончания срока аренды. Также в случае неисполнения обязанности Арендатора по перечислению арендной платы Арендодатель вправе удержать из суммы обеспечительного платежа задолженность по арендной плате, а также любые иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором какого-либо из обеспечиваемых обязательств, указанных в Договоре, обеспечительный платеж (часть обеспечительного платежа) зачисляется в счет оплаты обеспечиваемых обязательств, обеспечительный платеж в соответствующей части возврату не подлежит, о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора с указанием суммы, обращенной в пользу Арендодателя, с указанием на обязательство Арендатора, неисполненное или исполненное ненадлежащим образом, а также с указанием на порядок расчета суммы. Уведомление, предусмотренное настоящим абзацем, должно быть направлено Арендодателем не позднее 30 (Тридцати) календарных дней после неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Арендатора.

Сумма обеспечительного платежа подлежит возврату Арендатору в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты прекращения настоящего договора:

- в размере остатка после согласования и утверждения документации по проведению восстановительного ремонта в освобожденном Помещении при условии отсутствия задолженности по выставленным счетам за время фактического пользования Помещением.

- в части, не обращенной в пользу Арендодателя в соответствии с настоящим пунктом - в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором названных обязательств.

- по истечении срока аренды по настоящему договору обеспечительный платеж зачитывается в счет оплаты обеспечительного платежа по новому договору аренды, если Арендатор письменно не обратился к Арендодателю о его возврате.

- в случае досрочного расторжения договора аренды по инициативе или вине Арендатора обеспечительный платеж возврату не подлежит, а удерживается в виде штрафа.

2.4. Обязательства Арендатора по внесению арендной платы считаются исполненными в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

2.5. Если на момент заключения нового договора, по текущему договору образовалась задолженность за Арендатором - Арендодатель имеет право самостоятельно перенести оплату по вновь заключенному договору на погашение данной задолженности. Если по текущему договору на момент заключения нового образовалась переплата – Арендодатель вправе перенести ее на авансовый платеж по новому договору.

2.6. Арендная плата по настоящему договору начисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи в аренду Помещения и прекращается с даты фактического возврата Помещения в первоначальном отремонтированном состоянии по Акту приема-передачи.

2.7. Арендодатель выставляет и предоставляет Арендатору счета-фактуры (УПД), в соответствие с законодательством РФ.

2.8. Произведенные Арендатором расходы на проведение текущего ремонта Помещения Арендодателем не возмещаются.

2.9. Произведенные Арендатором расходы по улучшению Помещения, неотделимые без вреда для Помещения, в том числе установка кондиционера в офисе, Арендодателем не возмещаются.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. Перечислять арендную плату в установленные Договором сроки (п. 4.2 Договора). Указывать в платежных документах номер настоящего договора и оплачиваемый период аренды.

Своевременно уведомлять Арендодателя о перечислении арендной платы другим лицом.

3.1.2. Использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3. Договора, использование офисных помещений для других целей без письменного согласования запрещается.

3.1.3. Соблюдать Правила внутреннего распорядка – Приложение 1 к настоящим Правилам.

3.1.4. Выполнять требования (предписания) государственных контролирующих органов.

Возмещать Арендодателю расходы, понесенные им по вине Арендатора, в том числе суммы штрафов, наложенных государственными контролирующими органами.

3.1.5. Проводить любые строительные, монтажные, ремонтные и др. работы в Помещении исключительно силами Арендодателя. Производство такого ремонта силами любых других лиц, кроме Арендодателя, запрещено.

3.1.6. Если Арендатор не намерен заключать договор аренды на новый срок в целом или в отношении части помещения, то он обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не менее чем за 30 дней до истечения срока действия Договора. В случае невыполнения обязанности своевременного уведомления об одностороннем досрочном расторжении или о прекращении договорных отношений, по истечении срока действия договора, депозит полностью переходит в собственность Арендодателя.

3.1.7. Возмещать убытки, возникшие по вине Арендатора, вследствие гибели или повреждения имущества Арендодателя или третьих лиц.

3.1.8. Согласовывать с Арендодателем любые перепланировки, переоборудования, устройство каких-либо приспособлений, установку дополнительного оборудования и др. В случае получения письменного согласия Арендодателя проводить работы силами Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

3.1.9. Оплачивать проведение текущего ремонта после расторжения договора, внутри Помещения. Указанные работы проводятся силами Арендодателя, за счёт обеспечительного платежа Арендатора.

3.1.10. В случае прекращения Договора по любым основаниям или возврата объекта аренды, передать Арендодателю Помещение, подготовленное для проведения восстановительного ремонта (т.е. освобожденное от мебели, офисной техники, дополнительного оборудования, принадлежащих Арендатору). Во избежание спорных ситуаций, вывоз имущества из освобождаемого помещения осуществляется только после подписания уполномоченным лицом Арендатора соглашения о расторжении договора/возврате Помещения из аренды и возврата Арендодателю его экземпляра соглашения. После возврата Помещения из аренды, Арендатор также обязан согласовать оплату восстановительного ремонта из обеспечительного депозита. Под согласованием оплаты восстановительного ремонта понимается согласование и утверждение предоставленной Арендодателем документации (Акта о приемке выполненных работ по форме КС-2 и Справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3) в срок, не превышающий 10 рабочих дней с даты ее получения Арендатором. Если в течение установленного срока Арендатор не возвратит Арендодателю переданную ему на утверждение документацию, и при этом от него не поступит мотивированных возражений по ее содержанию, документация считается согласованной и утвержденной в полном объеме.

Восстановительный ремонт проводится силами Арендодателя. Стоимость восстановительного ремонта определяется на основании сметы, составленной с использованием территориальных сметных нормативов для Москвы и Московской области (ТСН-2001). Датой окончания проведения Арендодателем восстановительного ремонта считается дата согласования и утверждения уполномоченными представителями Сторон Акта о приемке выполненных работ по форме КС-2, либо дата истечения срока на его подписание, установленного абзацем 1 настоящего пункта.

3.1.11. Если к моменту возврата в Помещение были проведены изменения, меняющие его первоначальное состояние, но по ним Арендодатель не заявил требование об устранении, Помещение возвращается после проведения восстановительного ремонта по п. 3.1.10 Правил присоединения. Если Арендодатель настаивает на том, чтобы Помещение соответствовало Акту приема-передачи, Арендатор обязан согласовать оплату из обеспечительного депозита приведения Помещения в состояние, соответствующее первоначальному. Арендодатель не возмещает расходы Арендатора, связанные с изменением первоначального состояния Помещения, в том числе установку кондиционера.

3.1.12. Предоставлять сведения Арендодателю для оформления на платной основе (п 3.2 Приложения 2 Договору) всем штатным сотрудникам Арендатора пропусков для входа в здание и въезда транспорта на прилегающую территорию, а в случае увольнения сотрудника в трехдневный срок сообщить через личный кабинет Арендатора, об этом Арендодателю, в письменной форме, для блокирования пропуска сотрудника.

3.1.13. Незамедлительно уведомлять Арендодателя обо всех изменениях, вносимых в сведения об Арендаторе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц (Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей). При несвоевременном уведомлении Арендатор несет все расходы, связанные с устранением возникших последствий.

3.1.14. Сдать Арендодателю запасные ключи от Помещения в упаковке, опечатанной печатью Арендатора, для хранения в специальном шкафу, опечатанном службой безопасности Арендодателя, а в случае смены замков или ключей от Помещения в трехдневный срок предоставить Арендодателю новый комплект ключей в том же порядке.

3.1.15. Предоставлять Арендодателю возможность доступа в Помещение с целью снятия показаний приборов учета электроэнергии, регулярно, с 25 по 30 число текущего месяца.

3.1.16. Оплачивать работы (услуги) Арендодателя, выполненные на основании письменного запроса Арендатора, не включенные в арендную плату, но относящиеся к аренде Помещения.

3.1.17. Содержать Помещение в исправном состоянии в соответствии с действующими техническими и санитарными нормами; соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей.

3.1.18. Обеспечить обучение и проведение инструктажей по Пожарной безопасности сотрудников Арендатора, в соответствии с требованиями Приказа МЧС № 806 от 18.11.2021. Назначить приказом лицо, ответственное за Пожарную безопасность в помещении, из числа аттестованных, прошедших обучение по программе дополнительного профессионального образования по Пожарной безопасности, и предоставить Арендодателю приказ о назначении в течении 7 дней с даты начала аренды.

3.1.19. Не допускать порчи находящихся в арендуемом Помещении коммуникаций, не препятствовать их ремонту и, в случае необходимости, освободить Помещение (или его соответствующие части) для производства ремонтных работ.

3.1.20. Не размещать без письменного согласия Арендодателя плакаты, афиши, объявления, другие материалы рекламного, информационного или агитационного содержания в здании за пределами Помещения.

3.1.21. Арендатор обязан, на время действия соответствующих документов, осуществлять выполнение предписаний и рекомендаций Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и

благополучия человека, предписаний Главного санитарного врача, и иных нормативных документов, принятых органами власти в связи с угрозой распространения коронавирусной инфекции, в том числе:

а) Обеспечить использование средств индивидуальной защиты органов дыхания (маски, респираторы) и рук (перчатки) сотрудниками Арендатора, находящимися в арендованных помещениях, перемещающимися по помещениям общего пользования (коридоры, лифты, лестницы, холлы, туалетные комнаты и т.п.), а также при их нахождении в помещениях, занимаемых иными арендаторами, при необходимости.

б) Провести обучение и инструктаж сотрудников Арендатора по вопросам предупреждения и распространения коронавирусной инфекции, в том числе:

- по организации и проведению противоэпидемических мероприятий;
- по использованию средств индивидуальной защиты;
- по выполнению мер личной профилактики.

в) Обеспечить соблюдение норм социальной дистанции между лицами, находящимися в арендованных помещениях в соответствии с рекомендациями Роспотребнадзора и иных уполномоченных лиц.

г) Организовать мониторинг температуры тела сотрудников Арендатора на рабочих местах в арендуемых помещениях. В случае выявления лиц с повышенной температурой тела (более 37,5°C) незамедлительно отстранять таких лиц от нахождения на рабочем месте (в помещениях Арендодателя).

3.1.22. В случае получения Арендатором предписаний Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, о проведении санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий (далее – Предписание):

- незамедлительно извещать Арендодателя о получении Арендатором Предписания;
- незамедлительно за свой счет исполнять действия, указанные в Предписании;
- в случае необходимости проведения дезинфекции помещений специализированной организацией,

Арендатор должен по согласованию с Арендодателем, и за свой счет привлечь аккредитованную специализированную организацию для выполнения таких работ (согласованию с Арендодателем подлежат дата, время и места проведения работ по дезинфекции);

– в случае игнорирования Арендатором Предписания, либо не выполнения Предписания в полном объеме, Арендодатель вправе самостоятельно реализовать предписанные мероприятия, с уведомлением об этом Арендатора. Все затраты Арендодателя на проведение мероприятий, указанных в Предписании Арендатору, подлежат бесспорной компенсации Арендатором. В случае игнорирования, либо не выполнения Предписания в полном объеме Арендатором, Арендодатель оставляет за собой право доведения информации об этом факте до Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также иных государственных ведомств и органов власти.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Отказаться от исполнения настоящего Договора или от аренды части Помещения с обязательным письменным уведомлением Арендодателя не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты возврата Помещения (всего или части) с полным внесением арендной платы за период фактического пользования Помещением, независимо от того, пользовался ли он, или нет, арендованным помещением в этот период.

3.3. Арендодатель обязан:

3.3.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в технически исправном, пригодном к эксплуатации, состоянии, оборудованное системами пожарной сигнализации, теплоснабжения, энергоснабжения.

3.3.2. Принимать все необходимые меры к устранению последствий аварий, происшедших не по вине Арендатора.

3.3.3. Возместить ущерб при аварии, происшедшей по вине Арендодателя и повлекшей за собой причинение Арендатору прямого материального ущерба, согласно акту, составленному с участием обеих сторон.

3.3.4. Производить капитальный ремонт Помещения, связанный с общим капитальным ремонтом здания, за свой счет, предварительно уведомив Арендатора и согласовав с ним сроки и время ремонта.

3.3.5. Обеспечить всех сотрудников Арендатора пропусками установленной формы.

3.3.6. Уведомлять Арендатора об изменении размера арендной платы за 30 дней.

3.3.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

3.3.8. Арендодатель в целях профилактики коронавирусной инфекции, на время действия соответствующих рекомендаций Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, осуществляет следующие мероприятия:

- организует возможность обработки рук антисептиками при входе в здание;
- организует ежедневную уборку помещений общего пользования (коридоры, лифты, лестницы, холлы, туалетные комнаты), с применением дезинфицирующих средств вирулицидного действия, и осуществлением дезинфекции дверных ручек, выключателей, поручней, перил;
- в случае заключения между Арендодателем и Арендатором дополнительного соглашения к Договору аренды на осуществление клининговых услуг в арендованных помещениях – организует уборку арендованных

помещений с применением дезинфицирующих средств вирулицидного действия, и осуществлением дезинфекции дверных ручек, выключателей, контактных поверхностей (столов и стульев работников).

3.4. Арендодатель имеет право:

3.4.1. В течение рабочего дня беспрепятственно входить в Помещение с целью периодической проверки соблюдения условий его использования в соответствии с Договором. В аварийной ситуации Арендодатель имеет право входить в Помещение и проводить необходимый ремонт в любое время.

3.4.2. Ежеквартально проводить силами службы безопасности проверку соответствия запасных ключей замкам Помещений в присутствии представителя Арендатора.

3.4.3. В случае нарушения п. 3.1.1 Правил присоединения ограничить доступ Арендатора в Помещение, провести отключение электроэнергии, связи.

3.4.4. Изменять размер арендной платы в связи с ростом тарифов на коммунальные услуги, увеличением стоимости услуг по обслуживанию инженерных коммуникаций здания и других эксплуатационных расходов по содержанию здания.

3.4.5. Выполнять строительно-ремонтные работы как собственными силами, так и силами привлеченных специализированных организаций.

3.5. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив Арендатора за 10 (десять) календарных дней, в случаях, если Арендатор:

- однократно нарушил срок уплаты арендной платы,
- использует Помещение не в соответствии с назначением, предусмотренным настоящим договором,
- существенно ухудшает Помещение.

3.6. При расторжении договора в одностороннем порядке по инициативе Арендатора в период с 15 ноября по 15 декабря текущего года, датой расторжения договора будет являться 15 января следующего года.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества, находящегося в Помещении.

4.2. За нарушение срока внесения арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора неустойку за каждый день просрочки в размере 0,5% от суммы просроченного платежа.

4.3. Арендодатель не отвечает за неисполнение обязательств, возникших вследствие действий (бездействия) третьих лиц, в том числе за перерывы в снабжении тепловой и электрической энергией, за перерывы в водоснабжении.

4.4. Ответственность сторон, не предусмотренная Договором, определяется в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

4.5. Для разрешения споров в судебном порядке Стороны избрали Арбитражный суд г. Москвы.

4.6. До обращения в суд Стороны обязаны заявить свои требования в претензионном порядке. Предельный срок рассмотрения претензии – 30 дней с даты ее получения.

4.7. Арендатор несет полную ответственность (в том числе перед третьими лицами, в том числе сотрудниками иных арендаторов помещений Арендодателя) за соблюдение сотрудниками Арендатора предписаний и рекомендаций Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, предписаний Главных санитарных врачей, и иных нормативных документов, принятых органами власти в связи с угрозой распространения коронавирусной инфекции.

Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором положений пунктов 3.1.21-3.1.22 настоящих Правил присоединения. В случае выявления Арендодателем нарушения Арендатором положений пунктов 3.1.21-3.1.22 настоящих Правил присоединения Арендодатель вправе предложить Арендатору немедленно устранить нарушения.

В случае невыполнения Арендатором положений пунктов 3.1.21-3.1.22 настоящих Правил присоединения, а также в случае обнаружения неоднократного либо однократного грубого нарушения Арендодатель вправе применить в отношении Арендатора по отдельности, либо в совокупности на своё усмотрение следующие санкции:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору;
- обратиться в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, с заявлением о проведении обследования и проверки арендуемого Помещения в целях контроля за соблюдением противоэпидемических мероприятий и пресечения их нарушений.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Арендодатель размещает информационную табличку, расположенную в коридоре рядом с входной дверью в арендуемый офис, с фирменным наименованием организации-Арендатора.

5.2. При заключении договора аренды на новый срок условия аренды, в том числе размер арендной платы, могут быть изменены, с обязательным письменным уведомлением Арендатора за 30 календарных дней.

5.3. Арендатор не имеет права сдавать Помещение в субаренду, а также предоставлять право пользования Помещением третьим лицам на любых основаниях, без письменного согласия Арендодателя.

5.4. Арендодатель гарантирует, что Помещение не обременено правами третьих лиц.

5.5. Имущество, оставленное Арендатором в Помещении после фактического прекращения аренды, рассматривается как бесхозное, и ответственность за него Арендодатель не несет.

5.6. В случае необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции, Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора о проведении ремонта не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты его начала. На время проведения Арендодателем капитального ремонта, реконструкции Арендатору может быть предоставлено помещение, аналогичное арендуемому, разница в площади не должна превышать 10% (десяти процентов). При этом перерасчет арендной платы не производится.

В случае невозможности предоставления Арендатору на время проведения капитального ремонта аналогичного помещения или отказа Арендатора от переезда в него, перечисленные условия являются причиной для отказа Арендодателя от исполнения обязательств по договору аренды в одностороннем порядке. Обеспечительный депозит подлежит возврату в порядке, определенном п. 2.3 Правил присоединения.

5.7. При изменении постоянно действующего исполнительного органа Стороны, органа или лица, имеющих право действовать от имени Стороны, наименования, местонахождения, почтового адреса, адреса электронной почты (e-mail), банковских и иных реквизитов, указанных в Договоре, или реорганизации одной из сторон Договора, Сторона Договора, у которой произошли указанные изменения, обязана в течение трех рабочих дней с момента их наступления письменно уведомить об этом другую Сторону Договора, а также предоставить документы, подтверждающие данные изменения. При этом Стороны соглашаются, что обязательства, совершенные ими до поступления вышеуказанных уведомлений и предоставления документов, подтверждающих изменения, будут считаться совершенными надлежащим образом.

5.8. Правила присоединения, включая Правила внутреннего распорядка, обязательные к применению Арендатором, могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке, и для такого изменения не будет требоваться подписание дополнительного соглашения к Договору аренды. Измененные Правила внутреннего распорядка доводятся до Арендатора в течение 3-х дней с даты их изменения путем направления соответствующего уведомления и текста новой редакции Правил внутреннего распорядка электронным письмом (e-mail) на адрес электронной почты, указанный Арендатором в Договоре аренды.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. обстоятельств чрезвычайного и непредотвратимого характера, которые наступили помимо воли сторон и не могли быть предупреждены своевременно принятыми разумными мерами.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны принимают: войну, военные действия, мобилизацию, забастовки, локауты, эпидемии, пожары природного характера, стихийные бедствия, которые влияют на исполнение обязательств, а также другие события и обстоятельства, которые в ходе судебного разбирательства, иными компетентными органами или другими организациями РФ будут признаны обстоятельствами непреодолимой силы.

6.3. Сторона, которая подверглась действию обстоятельств непреодолимой силы, должна подтвердить это обстоятельство достоверными и надлежаще оформленными документами компетентных органов или уполномоченных организаций РФ.

6.4. Об обстоятельствах непреодолимой силы сторона, подвергнувшаяся их воздействию, обязана письменно уведомить другую сторону в течение семи календарных дней с даты наступления указанных обстоятельств.

6.5. После устранения последствий действия обстоятельств непреодолимой силы, сторона, подвергнувшаяся таким действиям, обязана уведомить другую сторону письменным сообщением в срок до семи календарных дней.

6.6. После устранения последствий действия обстоятельств непреодолимой силы, сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в кратчайшие и разумные сроки выполнить все обязательства, принятые по настоящему договору.

Приложение № 1 – Правила внутреннего распорядка.

**Правила внутреннего распорядка
для предприятий, арендующих помещения в БЦ «КРИСТАЛЛ»
(М.О. г. Химки, ул. Бабакина, дом 5А)**

1. Руководителям предприятий-арендаторов необходимо оформлять пропуска установленного образца для всех работников и посетителей и строго соблюдать пропускной режим на территории БЦ «КРИСТАЛЛ».
2. Руководителям и работникам предприятий-арендаторов запрещается:
 - 2.1. проживание в арендуемых и других подсобных помещениях;
 - 2.2. производить забор воды из системы отопления, а также открывать и закрывать вентили и задвижки на приборах отопления, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций;
 - 2.3. самовольно производить врезки в систему отопления и водопровода;
 - 2.4. слив в канализацию химических, технологических отходов и красителей, а также других веществ, которые не предназначены для сброса в канализацию;
 - 2.5. пользоваться открытым огнём, использовать электроплитки, микроволновые печи, электрочайники, обогреватели и другие бытовые электроприборы, не имеющие отношения к офисной технике.
 - 2.6. осуществлять ремонт автомобильной техники и организовывать стоянку автомобилей в нерабочее время без согласования с руководством АО «ЛК СДМ».
 - 2.7. курение в здании
 - 2.8. самовольно устанавливать антенны, усилители сигналов связи, и любое другое оборудование на фасаде здания, в коридорах и других местах, расположенных за пределами арендованного помещения.
3. Для проведения работ, проводимых Арендатором после 20-00, а также в выходные и праздничные дни, руководитель или уполномоченные руководителем ответственные лица предприятия-арендатора представляет письменную заявку на имя Генерального директора АО «ЛК СДМ» Винникова Михаила Викторовича, с указанием ответственного за выполнение работ.
4. Арендодатель не несет ответственности за сохранность материальных ценностей Арендатора, находящихся на арендованных площадях.
5. Руководителям предприятий-арендаторов назначить приказом лиц, ответственных за электрохозяйство и противопожарную безопасность.
6. Представить в администрацию АО «ЛК СДМ», списки ответственных лиц с указанием номеров контактных телефонов.
7. Руководители предприятий-арендаторов несут ответственность за поддержание в исправном состоянии инженерных систем (отопление, водоснабжение /при наличии/, канализация /при наличии/, электроснабжение) в арендованных ими помещениях.
8. При возникновении аварийных и прочих нештатных ситуаций сообщать по телефонам:
8 (495) 575-15-42 8 (926) 530-00-66 8 (495) 363-43-35
9. В случае неисполнения данных правил, к виновным будут применяться штрафные санкции, вплоть до ограничения и полного прекращения оказания коммунальных услуг. При повторных нарушениях будет рассматриваться вопрос о расторжении договора аренды недвижимого имущества.

ПОЛОЖЕНИЕ О РЕЖИМЕ РАБОТЫ БЦ «КРИСТАЛЛ»

1. Режим работы БЦ «КРИСТАЛЛ»

Основной график работы БЦ «КРИСТАЛЛ» - с **8-00 до 20-00**.

Рабочие дни: с понедельника по пятницу включительно. Допускается работа в выходные и праздничные дни с письменным уведомлением Арендодателя через личный кабинет или на почту odkhimki@mail.ru

Работа сверх основного графика допускается с разрешения руководства БЦ. Разрешение оформляется по заявке, подаваемой арендатором не менее, чем за день до начала работы сверх основного графика. В случае увеличения рабочего графика сверх основного в течение всего календарного месяца, предприятие-арендатор подает заявку на предстоящий месяц.

2. Порядок прохода на территорию БЦ «КРИСТАЛЛ»

Вход-выход, въезд-выезд во внутренний двор и офисную часть БЦ постоянных сотрудников предприятий-арендаторов, расположенных на его территории, осуществляется только по пропускам, оформленным с разрешения руководства БЦ по заявкам через личный кабинет руководителем, или уполномоченными руководителем ответственных лиц предприятия-арендатора. Пропуск является именным и выдается на одного человека. Запрещается передача пропуска для пользования другими лицами.

По окончании действия договора аренды или при увольнении сотрудника предприятия-арендатора пропуска подлежат обязательной блокировке на основании заявки поданной через личный кабинет Арендатора

Вход-выход в офисную часть БЦ посетителей предприятий-арендаторов осуществляется при предъявлении документа, удостоверяющего личность, либо по заявкам руководителя или ответственных лиц предприятий-арендаторов.

Ответственность лежит на руководителе предприятия-арендатора, пригласившего данного посетителя.

3. Особенности въезда-выезда автотранспорта

Услуги по въезду автотранспорта на территорию БЦ " КРИСТАЛЛ " платные. На транспортном средстве разрешается въезд только водителю. Экспедиторам, грузчикам и проч. оформляется проход через центральный вход БЦ.

Разовые пропуска на въезд на территорию БЦ оформляются через личный кабинет Арендатора.

Оплата за услуги по въезду автотранспорта производится соответствующими предприятиями-арендаторами, в чей адрес направляется автотранспорт по выставленным счетам.

Дополнение к Правилам внутреннего распорядка БЦ «КРИСТАЛЛ»

Для нормальной эксплуатации инженерных и коммуникационных систем здания, проведения на них профилактических и ремонтных работ, а также в целях противопожарной безопасности, Арендатор представляет Арендодателю ключи от арендованных им помещений. Ключи передаются в опечатанном виде и хранятся в месте, определённом Арендодателем вместе с опечатанным пеналом с ключами. Арендатор представляет список своих ответственных сотрудников с их контактными телефонами.

В случае возникновения у Арендатора необходимости замены замка от входной двери, он обязуется сообщить об этом письменно Арендодателю и передать ключ от нового замка в опечатанном пенале (тубусе) по Акту Арендодателю в трехдневный срок.

При обнаружении факта несанкционированной замены замка от входной двери в арендуемое помещение Арендатор выплачивает Арендодателю компенсационную сумму в размере 10 000 (Десять тысяч) руб.

Арендатор обязуется беспрепятственно допускать в арендованное им помещение руководство Арендодателя, представителей инженерных и коммуникационных систем (сантехников, электриков, телефонистов и т.д.) для проведения ими ремонтных, профилактических, аварийных работ, а также сотрудников противопожарной службы.

При возникновении чрезвычайной ситуации (угроза затопления, задымление, пожар и т.п.), когда промедление недопустимо, а представители Арендатора отсутствуют, допускается вскрытие помещений представителями Арендодателя (сотрудники охраны и, исходя из ситуации, дежурный электрик, дежурный сантехник, сотрудники противопожарной службы и т. п.) с составлением Акта о комиссионном вскрытии помещения.

В этом случае Арендодатель **ОБЯЗУЕТСЯ:**

- сообщить Арендатору о возникновении чрезвычайной ситуации в соответствии со списком ответственных лиц;
- вскрыть указанное помещение и провести необходимые действия по ликвидации чрезвычайной ситуации;
- до прибытия должностного лица, ответственного за помещение, осуществлять контроль над сохранностью офисного имущества;
- в случае устранения чрезвычайной ситуации до прибытия представителя Арендатора закрыть и опечатать помещение;
- по прибытию представителя Арендатора, передать помещение и находящееся в нём имущество;
- принять опечатанный Арендатором пенал с ключами от помещения.