

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. _____ « ____ » _____ г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Арендодатель», с одной стороны, и
_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили
настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые помещения, общей площадью _____ кв.м., расположенные в здании, кадастровый (условный) номер: _____, по адресу:
_____, в дальнейшем именуемые
«Помещения» (согласно Плану-схеме арендуемых помещений – Приложение №1 к Договору).

1.2. Арендатор намеревается использовать данные помещения с целью ведения деятельности, не запрещенной законодательством РФ, а именно:

_____.

1.3. Имущество является собственностью Арендодателя на основании Свидетельства о государственной регистрации права

_____.

1.4. Арендодатель гарантирует, что передаваемые в аренду помещения не заложены, не арестованы и не обременены правами третьих лиц.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Передать арендатору Помещения по Передаточному акту в согласованные Сторонами сроки.

2.1.2. Обеспечить доступ Арендатора в арендуемые Помещения.

2.1.3. Не вмешиваться в деятельность Арендатора.

2.1.4. При наличии технической возможности, по запросу Арендатора обеспечить Арендатора необходимыми коммунальными услугами:

_____ за счет Арендатора.

2.1.5. Производить капитальный ремонт здания, в котором расположены арендуемые Помещения, по мере возникновения соответствующей необходимости.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Вносить арендную плату, а также иные обязательные платежи в порядке и сроки, оговоренные настоящим договором.

2.2.2. Не производить перепланировок (переоборудования) в арендуемых Помещениях, без письменного согласования таких перепланировок с Арендодателем и уполномоченными государственными органами.

2.2.3. Содержать арендуемые Помещения, их инженерное оборудование и системы в полной исправности и в порядке, предусмотренном санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами. Нести ответственность за соблюдение требований СЭС, организаций, осуществляющих пожарный надзор, экологических требований, также требований иных государственных органов.

2.2.4. За свой счет производить текущий ремонт арендуемых Помещений для поддержания их в рабочем состоянии, а также обеспечить необходимое благоустройство прилегающей территории.

2.2.5. Выполнять все необходимые противопожарные правила и санитарные требования, предъявляемые к данным Помещениям с учетом их назначения и деятельностью осуществляемой в них Арендатором (п.1.2 Договора). А в случае предъявления претензий контролирующими государственными органами (надзорными органами) к Арендодателю или намерения указанных органов наложить штрафные санкции на Арендодателя в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением в арендованных Помещениях указанных выше требований – административную, уголовную и иную вытекающую из данных фактов ответственность в полном объеме несет Арендатор.

2.2.6. Не позднее _____ дней с даты принятия помещений по Передаточному акту, обеспечить арендуемые Помещения (осуществить монтаж, пуско-наладку и ввод в эксплуатацию) необходимыми средствами пожарной сигнализации и пожаротушения, а также поддерживать соответствующие системы в надлежащем рабочем состоянии.

2.2.7. Устранять аварии (и их последствия), произошедшие по вине Арендатора в арендуемых Помещениях.

2.2.8. Без письменного согласия Арендодателя: не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам; не предоставлять арендуемые Помещения в безвозмездное и возмездное (субаренду) пользование, не вносить права аренды в качества вклада в уставный капитал или паевого взноса.

2.2.9. Допускать в арендуемые Помещения Арендодателя (в том числе – Технический персонал) для осуществления контроля за соблюдением условий настоящего договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а при необходимости – исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий.

2.2.10. Возместить ущерб Арендодателю в полном объеме, в сумме стоимости возврата Помещений в прежнее состояние: в случае пожара либо аварии, возникших в арендуемых Помещениях, вследствие несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности или неправильной эксплуатации Помещений, коммуникаций, нарушений правил техники безопасности; или осуществить восстановительный ремонт собственными силами и/или за свой счет.

2.2.11. Соблюдать требования законодательства РФ о привлечение к труду иностранных граждан и лиц без гражданства. Исключить факты незаконного найма мигрантов в своей деятельности.

2.3. Охрана арендуемых Помещений и иного имущества, принадлежащего Арендатору, осуществляется силами и за счет средств Арендатора. На территории Арендодателя действует пропускной режим в соответствии с графиком работы Арендодателя.

2.4. Сбор, хранение, вывоз, мусора, бытовых и опасных отходов производится Арендатором самостоятельно за свой счет.

2.5. Контроль приборов учета коммунальных услуг осуществляется Арендодателем.

2.6. Арендодатель вправе производить отключение электроэнергии в помещениях Арендатора при аварийных ситуациях – без предупреждения, а при резком возрастании собственных электрических мощностей, по предписанию инспекции Энергонадзора и Энергосбыта, при несвоевременной оплате, а также в случае нарушения эксплуатационных норм и требований – при условии письменного предупреждения Арендатора не менее чем за 24 часа до предполагаемого времени отключения.

2.7. Размещение Арендатором рекламы на здании и территории Арендодателя осуществляется по письменному согласованию с Арендодателем и оформлением разрешения.

2.8. Курение персонала и клиентов Арендатора в арендованных Помещениях и на прилегающей территории строго запрещено. Кроме того запрещено курение указанных выше лиц на всей территории Арендодателя, за исключением специально отведенных мест для курения, размещенных и оборудованных в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата за помещения, указанные в п.1.1 Договора, состоит из постоянной и переменной части.

3.1.1. Размер постоянной части арендной платы составляет _____ рублей, за 1 кв.м. в год.

3.1.2. Оплата постоянной части арендной платы производится Арендатором самостоятельно на основании настоящего договора до _____ числа оплачиваемого месяца.

3.1.3. В течение _____ банковских дней с даты заключения настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за последний месяц аренды по настоящему договору. Оплата за последний месяц аренды считается депозитом и находится у Арендодателя; в случае необходимости, из указанной суммы производится вычет подлежащих уплате сумм неустойки, штрафа, иного вида ответственности Арендатора. Данная сумма засчитывается в качестве оплаты за последний месяц аренды. В случае если из указанной суммы было произведено удержание Арендодателем, Арендатор в течение _____ банковских дней обязан пополнить указанную сумму для зачета в качестве оплаты последнего месяца аренды.

3.2. Переменная часть арендной платы включает в себя коммунальные платежи: расходы на _____. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором на основании счетов Арендодателя, в течение _____ банковских дней с даты выставления счета.

3.3. Перечисление Арендатором арендной платы осуществляется на расчетный счет Арендодателя в рублях РФ. Обязательство Арендатора по уплате арендной платы и иных платежей, предусмотренных настоящим договором, считается исполненным со дня поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или иной указанный Арендодателем расчетный счет.

3.4. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке, при условии письменного уведомления Арендатора не позднее, чем за _____ календарных дней до предполагаемой даты изменения.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что независимо от даты заключения настоящего договора, расчет и начисление постоянной и переменной частей арендной платы за помещения, указанные в п.1.1 Договора, производится Арендодателем начиная с даты подписания Сторонами Передаточного акта, по которому Арендодатель передает помещения Арендатору, в соответствии с п.2.1.1 Договора.

4. ВОЗВРАТ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещения в срок не позднее _____ рабочих дней с момента прекращения договора аренды в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных с письменного согласия Арендодателя, возмещается Арендодателем в полном объеме посредством уменьшения ежемесячных арендных платежей, начиная со следующего месяца после письменного согласования улучшений, оформленного дополнительным соглашением к настоящему договору. О намерении произвести неотделимые улучшения Арендатор обязан уведомить Арендодателя заблаговременно.

4.2. При приеме/возврате Помещений Стороны составляют Передаточный акт (акт возврата), который подписывается их уполномоченными представителями.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае просрочки любого из платежей по настоящему договору на срок более _____ банковских дней, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере _____% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.2. В случае просрочки возврата Имущества Арендатор уплачивает Арендодателю время фактического нахождения в арендуемых помещениях, за весь срок просрочки возврата, а также штраф в размере _____% от стоимости постоянной части месячной арендной платы.

5.3. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора с нарушением срока или без предварительного уведомления о своем намерении расторгнуть договор (п.6.2 Договора), а также Арендодателем по основаниям, указным в п.6.3 Договора, депозит, указанный в п.3.1.4 Договора, Арендатору не возвращается, не засчитывается Арендодателем в качестве оплаты за последний месяц аренды, а засчитывается в качестве штрафных санкций.

5.4. Ущерб, причиненный при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств по настоящему договору, виновная сторона возмещает в полном объеме. Ущерб (подтвержденный документально) возмещаются сверх неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим договором.

5.5. Претензии (штрафы) контролирующих государственных органов (надзорных органов) к обстоятельствам, предметам, объектам или отношениям, непосредственно связанным с деятельностью Арендатора и имеющие отношения к предмету настоящего договора подлежат безусловной компенсации Арендатором. Сумма штрафа, наложенная на Арендодателя, в случае нарушения Арендатором требований законодательства и/или предписания уполномоченного государственного контрольного (надзорного) органа, подлежит компенсации (перечислению) Арендодателю в течение _____ банковских дней с даты получения Арендатором соответствующего требования Арендодателя.

5.6. В случае наложения каких-либо штрафных санкций организациями, осуществляющими сбыт коммунальных услуг, на Арендодателя за перерасход и пр., Арендодатель вправе потребовать сумму штрафа с Арендатора, а Арендатор обязан осуществить указанную выплату не позднее _____ банковских дней, с даты направления Арендодателем письменного требования об этом.

5.7. В случае нарушения Арендатором (его персоналом и/или клиентами) п.2.8 Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере постоянной части месячной арендной платы не позднее _____ банковских дней, с даты направления Арендодателем письменного требования об этом.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключенным со дня его подписания Сторонами и действует до « ___ » _____ г. включительно.

6.2. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, при условии уведомления Арендодателя о намерении расторгнуть договор, не менее чем за _____ дней до предполагаемой даты расторжения.

6.3 Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке при условии уведомления Арендатора о намерении расторгнуть договор, не менее чем за _____ дней до предполагаемой даты расторжения, либо в любое время по своему усмотрению при выявлении следующих нарушений:

1 если Арендатор использует переданные ему в аренду помещения не по назначению и/или с нарушением существенных условий настоящего договора аренды;

1 если Арендатор производит работы по переустройству и перепланировке арендуемых помещений или изменение конструкции данных помещений без письменного согласования с Арендодателем и согласования таких изменений с уполномоченными организациями;

1 если Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей, либо иных согласованных Сторонами платежей на срок более _____ банковских дней.

6.4. Арендатор, по окончании срока действия настоящего договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение (продление) договора аренды помещений, указанных в настоящем договоре, на новый срок на условиях, согласуемых Сторонами дополнительно.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности, в том числе за полное неисполнение обязательств по настоящему договору, его дополнительным соглашениям, если это явится следствием обстоятельств непреодолимой силы, независящей от воли Сторон (форс-мажор), которые должны быть подтверждены документально.

7.2. Все споры, связанные с заключением, исполнением, расторжением, толкованием настоящего договора, будут решаться путем переговоров. В случае если возникшие споры и разногласия невозможно будет урегулировать путем переговоров, они будут переданы сторонами на рассмотрение и разрешение в арбитражный суд по месту нахождения _____.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.5. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, должны быть составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.6. Договор, оформленный должным образом и вся документация к нему, переданная Сторонами путем факсимильной и/или электронной связи имеет юридическую силу до предоставления оригиналов.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

Юр. адрес:

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

ИНН:

КПП:

КПП:

Банк:

Банк:

Рас./счёт:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

БИК:

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____