

Договор аренды нежилого помещения

Г. _____

«__» _____ года

_____,
далее именуемое «Арендодатель», в лице
_____, действующего
на основании _____, с одной стороны, и
_____, далее именуемое
«Арендатор», в лице _____,
действующего на основании _____, с другой стороны, заключили
настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение общей площадью _____ (_____) квадратных метров, расположенное на _____ этаже здания, находящегося по адресу: _____, согласно прилагаемому плану (Приложение № __ к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью), — именуемое в дальнейшем «Помещение».

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности в соответствии с

_____, № _____
_____ от _____. На момент заключения
настоящего Договора помещение не заложено, не арестовано, в споре не
состоит, не обременено правами третьих лиц.

1.3. Арендованное Помещение будет использоваться Арендатором для размещения офиса.

1.4. Настоящий Договор заключается сроком на _____ месяцев.

1.5. Помещение передается по Акту приема-передачи (Приложение № _____ к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

1.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору по Акту приема-передачи Помещение в состоянии, пригодном для целевого использования в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами.

- 2.1.2. В течение _____ дней с даты подписания Договора обеспечить доступ Арендатору в Помещение.
- 2.1.3. Производить капитальный ремонт здания и инженерных коммуникаций.
- 2.1.4. В срок не позднее _____ дней с момента получения письменного уведомления Арендатора устранять аварии и повреждения Помещения, случившиеся по вине Арендодателя, или компенсировать расходы Арендатора, понесенные в связи с устранением таких аварий и повреждений, согласно согласованной сторонами смете.
- 2.1.5. Обеспечивать предоставление Арендатору услуг водоснабжения (горячей и холодной воды), энергоснабжения, канализации и вывоза бытового мусора.
- 2.1.6. Принять Помещение по Акту приема-передачи по окончании срока аренды в состоянии, соответствующем п. 2.1.1 настоящего Договора с учетом нормального износа.
- 2.2. Арендатор обязуется:
- 2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи от Арендодателя в состоянии, соответствующем п. 2.1.1 настоящего Договора.
- 2.2.2. Вносить арендную плату, а также иные платежи в порядке и сроки, оговоренные настоящим Договором.
- 2.2.3. Использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3 настоящего Договора.
- 2.2.4. Не сдавать Помещение как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.
- 2.2.5. Выполнять требования санитарно-гигиенического и природоохранного законодательства, требования пожарной безопасности, содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.
- 2.2.6. Не предпринимать каких-либо действий, изменяющих внешний вид здания, в котором находится Помещение.
- 2.2.7. За свой счет производить необходимый текущий и косметический ремонт Помещения для поддержания его в рабочем состоянии и обеспечения нормальных условий труда.
- 2.2.8. Следить за состоянием коммуникационных, инженерных сетей на арендованных площадях. При обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования, а также в аварийной ситуации немедленно информировать об этом Арендодателя.
- 2.2.9. После предварительного уведомления Арендодателем допускать в Помещение представителей Арендодателя (в том числе технический персонал) для контроля за соблюдением условий настоящего Договора и предотвращения возможных аварийных ситуаций, а также допускать исполнителей работ по обслуживанию коммуникаций и устранению аварий.
- 2.2.10. Незамедлительно устранять нарушения, вызванные действиями Арендатора и выявленные Арендодателем при проверке.
- 2.2.11. Освободить Помещение не позднее окончания срока аренды и передать его Арендодателю по Акту приема-передачи.

2.3. Арендодатель вправе не ранее чем за ____ (_____) дней до истечения срока аренды показывать Помещение третьим лицам с целью сдачи его в аренду, а Арендатор обязан не препятствовать таким действиям Арендодателя.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей.

3.2. Постоянная часть арендной платы составляет

(_____) рублей, включая НДС
_____, в месяц. В постоянную часть арендной платы
включается плата за

_____.
3.3. Переменная часть арендной платы определяется как

3.4. Арендатор перечисляет постоянную часть арендной платы ежемесячно на расчетный счет Арендодателя с ____ по ____ число оплачиваемого месяца. Арендатор имеет право сделать это досрочно.

3.5. Арендатор перечисляет переменную часть арендной платы в течение _____ дней с момента выставления счета с расчетом переменной части, а также передачи ему копий документов поставщиков

_____, (выписки из них), подтверждающих стоимость коммунальных услуг.

3.6. Помимо арендной платы Арендатор в течение _____ дней с даты подписания настоящего Договора обязан внести на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере месячной арендной платы.

3.7. За счет обеспечительного платежа арендодатель вправе покрыть свои убытки, возникшие по вине арендатора, в том числе перечисленные в п.5.3 настоящего Договора.

3.8. При прекращении действия настоящего Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору за вычетом суммы убытка, возникшего по вине Арендатора.

4. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ И ВОЗМЕЩЕНИЯ РАСХОДОВ НА УЛУЧШЕНИЕ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Помещения.

4.2. Арендатор имеет право на возмещение расходов на неотделимые улучшения в течение _____ дней со дня предоставления

Арендодателю документов, оформленных в соответствии с законодательством РФ и подтверждающих такие расходы в сумме, согласованной с Арендодателем. Расчет суммы возмещения должен быть приведен в Акте приема-передачи неотделимых улучшений.

4.3. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.4. Арендатор обязан передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Помещении улучшения, составляющие принадлежность Помещения и неотделимые без вреда для конструкций Помещения по Акту приема-передачи неотделимых улучшений. Такие улучшения являются собственностью Арендодателя.

5. ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. Перепланировка Помещения Арендатором запрещена.

5.2. Под перепланировкой понимается демонтаж стен, перенос санузлов, дверных проемов и окон, а также любое изменение инженерных коммуникаций.

5.3. В случае перепланировки Арендатор обязуется за свой счет в течение установленного Арендодателем срока выполнить работы по приведению помещения в исходное состояние, а также возместить ущерб, причиненный такой перепланировкой, Арендодателю и третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков нежилого помещения, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков нежилого помещения;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения Договора.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды, или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

6.2. В случае просрочки любого из платежей по настоящему Договору (арендная плата, обеспечительный платеж, плата за дополнительные услуги, оговоренные сторонами, и т.п.) Арендатор обязан по требованию

Арендодателя заплатить пеню в размере

_____ за каждый день просрочки.

6.3. За несвоевременное освобождение арендуемой площади по окончании срока аренды Арендодатель вправе потребовать от Арендатора пеню в размере _____ за каждый день просрочки.

6.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны возмещают друг другу причиненный ущерб. Ущерб возмещается сверх неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором.

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

7.2. Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора при условии письменного уведомления Арендатора не менее чем за _____ дней.

Основания для отказа Арендодателя от исполнения Договора и его расторжения во внесудебном порядке:

— Арендатор использует Помещение не в соответствии с п. 1.3 настоящего Договора;

— Арендатор существенно ухудшает предоставленное в пользование Помещение;

— Арендатор производит или произвел работы по перепланировке Помещения;

— Арендатор содержит Помещение в состоянии, угрожающем аварией, пожаром и создающем угрозу жизни обслуживающего персонала, работников Арендодателя;

— Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей.

7.3. Арендатор имеет право досрочно прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке при условии предварительного письменного уведомления Арендодателя за _____ дней.

7.4. По окончании срока действия Договора и при выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового Договора на следующий срок, предусмотренный п.1.4 настоящего Договора.

7.5. Если за _____ дней до окончания срока аренды, установленного п. 1.4 настоящего Договора, стороны не выразили намерения о прекращении Договора, Договор автоматически пролонгируется на тот же срок на тех же условиях.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1 Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменной форме об изменении реквизитов (адрес, ИНН, КПП, банковские реквизиты).

Арендодатель:

_____ /

Арендатор:

_____ /