ДОГОВОР

АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,

НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** "**\_\_**" **\_\_\_\_\_\_** **20\_\_** г.

(место заключения)

**${name\_company}**

(наименование предприятия, организации)

именуем\_\_\_\_\_ в дальнейшем "Арендодатель", в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**${fio}**,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, предприятия, организации)

именуем\_\_\_\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду

нежилое помещение по адресу: **${address}**

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в состоянии, позволяющем его

нормальную эксплуатацию.

1.2. Помещение будет использоваться под (указать): **${comment}**

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Производить капитальный ремонт за свой счет.

2.1.2. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора,

немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее

последствий.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по его прямому

назначению в соответствии с настоящим договором.

2.2.2. Содержать помещение в полной исправности и образцовом

санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать

пожарную и электрическую безопасность.

2.2.3. Своевременно за счет собственных средств производить

текущий и косметический ремонт.

2.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния

сантехнического, электротехнического и прочего оборудования

немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.2.5. Не проводить реконструкции помещения, переоборудования

сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия

Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производить

только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.6. Если арендуемое помещение в результате действий

Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в

аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами,

за счет своих средств, или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю,

в установленном законом порядке.

2.3. Арендуемые помещения могут сдаваться в субаренду

Арендатором только с письменного согласия Арендодателя.

3. РАСЧЕТЫ

3.1. Арендатор своевременно производит арендные платежи согласно

прилагаемому расчету в общей сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год (в квартал,

в месяц) без учета (с учетом) налога на добавленную стоимость.

3.2. Арендная плата может быть пересмотрена досрочно по

требованию одной из сторон в случаях изменения реально складывающихся

цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную

стоимость в составе, характеристике и стоимости передаваемых

помещений. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы

должна предупредить об этом не позднее, чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев.

3.3. Оплата производится ежемесячно (ежеквартально) путем

перечисления суммы, определенной договором, с расчетного счета

Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 числа каждого

месяца (пятого числа первого месяца каждого квартала), начиная с

первого месяца (квартала) аренды.

3.4. За каждый день просрочки перечисления арендной платы

начисляется пеня в размере \_\_\_ % от суммы задолженности, но не более

\_\_\_ % от общей суммы арендной платы.

3.5. В случае оставления Арендатором помещений до истечения

срока аренды или в связи с окончанием срока договора, он обязан

уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и

являющегося его обязанностью косметического или текущего ремонта

помещений.

3.6. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором

без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Срок аренды устанавливается с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

4.1.1. По истечении срока договора и выполнении всех его условий

Арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора.

4.1.2. За месяц до истечения срока аренды Арендатор должен

уведомить Арендодателя о намерении продлить срок договора.

4.1.3. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за две

недели, о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием

срока договора, так и при досрочном освобождении, и сдать помещение

по акту в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

4.2. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение

допускаются по соглашению сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в

месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по

требованию Арендодателя, а Арендатор выселению:

4.3.1. При использовании помещения в целом или его части не в

соответствии с договором аренды;

4.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает

состояние помещения;

4.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение трех

месяцев;

4.3.4. Если Арендатор не производит ремонтов, предусмотренных

договоров аренды.

4.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию

Арендатора:

4.4.1. Если Арендодатель не производит вменяемого ему

капитального ремонта помещения.

4.4.2. Если помещение в силу обстоятельства, за которые

Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, негодном для

использования.

4.5. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных

(непреодолимых) обстоятельств.

4.6. Одностороннее расторжение договора не допускается.

4.7. Споры, вытекающие из настоящего договора, решаются

сторонами путем переговоров.

4.8. При недостижении согласия, неисполнении или ненадлежащем

исполнении условий настоящего договора одной из сторон договор может

быть расторгнут в арбитражном суде в установленном законом порядке.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих

одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из

сторон.

5.2. Другие условия по усмотрению сторон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.3. К Договору прилагаются:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подписи сторон:

Арендодатель Арендатор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.

КОММЕНТАРИИ:

------------

При аренде нежилого помещения в договоре надо отметить

возможность сдачи помещения в субаренду, т.е. возможность арендатора

выступить в роли арендодателя этого помещения для третьего лица.

Обычно субаренду разрешают только с согласия арендодателя.

Если арендодатель не разрешает субаренду, то целесообразно

предусмотреть в договоре применение санкций к арендатору в случае

нарушения этого условия. Это нарушение может послужить основанием для

расторжения договора аренды.

Необходимо привести полный перечень нарушений договора, которые

могут явиться основанием для его расторжения, а также сроки, в

течение которых арендатор обязан освободить занимаемое помещение в

случае прекращения договора.

Если по истечении договора аренды стороны не заявили друг другу

о расторжении договора, он считается продленным на неопределенный

срок. Поэтому в договоре аренды необходимо установить срок, за

который арендодатель предупреждает арендатора о прекращении срока

аренды.

Арендная плата в договоре должна рассматриваться подробно и

может включать: амортизацию, налоги, эксплуатационные расходы, и т.д.

На арендатора либо арендодателя может возлагаться обязанность

осуществить капитальный ремонт помещения, при этом определяются сроки

его проведения.