

Образец договора аренды нежилого помещения

ДОГОВОР АРЕНДЫ
нежилого помещения

г. _____ «__» _____ 201_ г.

_____ {наименование организации, ФИО физического лица, данные об ИП} (в дальнейшем - «Арендодатель»), в лице {должностное лицо, ФИО} _____, действующего на основании _____, и {наименование организации, ФИО физического лица, данные об ИП} _____, (в дальнейшем - «Арендатор»), в лице {должностное лицо, ФИО} _____, действующего на основании _____, заключили настоящий Договор на следующих условиях:

1. Предмет договора

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по следующему адресу: Российская Федерация, г. _____, ул. _____, д. _____, этаж __, номер помещения __, общая площадь __ кв.м., инвентарный номер __, расположенное в {название торгового или бизнес-центра} _____ для следующих целей использования: _____.

1.2 Помещение, передаваемое в аренду, обозначено на поэтажном плане БТИ здания, копия которого прилагается в Договору.

1.3 Предмет Договора находится в санитарно-техническом состоянии, позволяющим использовать его по назначению, обеспечен телефонной связью, охранно-пожарной сигнализацией, инженерными сетями (горячее и холодное водоснабжение, отопительная система, электроснабжение, слаботочные коммуникации).

2. Арендная плата за помещение, порядок расчетов

2.1 Размер арендной платы за предмет Договора на момент заключения составляет *сумма цифрами (сумма прописью)* российских рублей в месяц.

2.2 Арендная плата вносится Арендатором безналичным способом на расчетный счет Арендодателя ежемесячно, не позднее __ числа.

2.3 Изменение п.2.1 и п.2.2 настоящего Договора осуществляется по соглашению сторон в письменном виде, путём подписания дополнительного соглашения, которое прилагается к Договору.

2.4 Затраты на содержание здания и инженерных сетей возмещаются Арендатором пропорционально площади Предмета Договора и не входят в размер арендной платы, установленной п.2.1 настоящего соглашения.

2.5 Срок исполнения Арендатором обязательств по п.2.4 настоящего Договора – не позднее __ рабочих дней с момента получения соответствующего счета.

3. Срок действия договора

3.1 Настоящий договор заключён на *цифрами (цифры прописью)* месяцев с «__» _____ 201_ г. по «__» _____ 201_ г.

- 3.2 О продлении действия Договора на определённый срок Арендатор письменно сообщает Арендодателю не позднее 1 месяца до окончания срока действия соглашения.
- 3.3 Договор считается продлённым на неопределённый срок на прежних условиях в случае, если за 30 дней до его истечения Арендатор или Арендодатель не заявит контрагенту о своём желании прекратить договорные отношения.

4. Права и обязанности сторон

4.1 Обязанности Арендатора:

- 4.1.1 Своевременно вносить арендную плату за Предмет Договора согласно ч.2 настоящего соглашения.
- 4.1.2 Использовать Предмет Договора в соответствии с назначением, указанным в п.1.1 настоящего соглашения.
- 4.1.3 Самостоятельно устранять ущерб, причиненный Предмету Договора в результате неправомерных деяний Арендатора либо третьих лиц, допуск к помещению которым обеспечен или разрешён Арендатором (работники Арендатора, посетители и т.д.). За Арендатором сохраняется право требовать возмещения убытков в порядке регресса с третьих лиц.
- 4.1.4 Своевременно осуществлять текущий (не реже 1 раза в год) и капитальный (не реже 1 раза в 2 года) ремонт Предмета Договора.
- 4.1.5 Не выполнять действий по перепланировке и улучшению Предмета Договора без письменного разрешения Арендодателя, оформленного в виде Дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 4.1.6 Соблюдать правила пожарной безопасности и пропускного режима, установленные внутренним распорядком Арендодателя на территории здания, к которому относится Предмет Договора.
- 4.1.7 Обеспечить беспрепятственный доступ Арендодателю либо его представителям в присутствии Арендатора либо его представителей, полномочия которых подтверждены в соответствующем порядке, к Предмету Договора, для осуществления ремонта и контроля за состоянием арендуемых нежилых помещений.
- 4.1.8 Передать Предмет Договора на основании акта приёма-передачи в надлежащем санитарно-техническом состоянии в течение __ дней со дня истечения срока действия соглашения либо со дня его досрочного расторжения.

4.2 Права Арендатора:

- 4.2.1 Использовать Предмет Договора в соответствии с условиями настоящего соглашения.
- 4.2.2 В случае надлежащего исполнения своих обязанностей, продолжить в преимущественном порядке правоотношения по аренде Предмета Договора по истечению срока действия настоящего Договора.
- 4.2.3 Осуществлять перепланировку и улучшения Предмета Договора при получении письменного согласия Арендодателя. Стоимость улучшений может засчитываться в счёт Арендной платы, установленной п.2.1 по соглашению сторон, что оформляется в виде Дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 4.2.4 Расторгнуть Договор досрочно, направив Арендодателю письменное предупреждение, не позднее чем за 30 дней до предполагаемого срока расторжения соглашения. Данный срок может быть уменьшен по соглашению сторон, что оформляется в виде Дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 4.2.5 С письменного согласия Арендодателя сдавать Предмет Договора в субаренду.

4.3. Обязанности Арендодателя:

- 4.3.1 Подготовить и передать Предмет Договора Арендатору по акту приёма-передачи с отражением в нём технического состояния нежилого помещения.
- 4.3.2 Выполнить инвентаризацию имущества, передаваемого Арендатору.

4.3.3 Осуществлять капитальный ремонт здания, в котором располагается Предмет Договора, за счёт собственных средств не реже ___ раза в год.

4.3.4 Предоставлять Арендатору подробную информацию о сумме арендной платы по затратам на содержание здания и инженерных сетей.

4.4 Права Арендодателя:

4.4.1 Контролировать исполнение обязанностей Арендатора, предусмотренных настоящим Договором, и требовать их выполнения.

4.4.2 Получать компенсацию за неправомерные деяния Арендатора либо третьих лиц, допуск к Предмету Аренды которым обеспечен или разрешён Арендатором (работники Арендатора, посетители и т.д.), в результате которых причинён ущерб Предмету Договора либо имуществу Арендодателя.

4.4.3 Не чаще одного раза в месяц контролировать техническое состояние помещений и инженерных сетей здания в присутствии Арендатора. Данное правило не распространяется на ситуации, не терпящие отлагательства (пожар, сообщение о чрезвычайной ситуации и т.д.).

4.4.4 Расторгнуть настоящий Договор в случаях, определённых Договором и дополнительными соглашениями, а также законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1 Арендатор несёт ответственность в пользу Арендодателя за несвоевременное внесение арендной платы и иных платежей, предусмотренных ч.2 настоящего Договора, в виде пени в размере 0,1% суммы долга за каждый день просрочки.

5.2 В случае несоблюдения требований п.3.1.8 настоящего соглашения, Арендатор вносит арендную плату и компенсирует затраты на содержание здания и инженерных сетей за каждый день просрочки.

5.3 В случае обнаружения недостатков, возникших по вине Арендодателя, препятствующих использованию помещения по назначению, они устраняются за счёт Арендодателя в сроки, определённые по соглашению сторон и оформленные Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.4 При возникновении любых разногласий между Арендатором и Арендодателем, они разрешаются путём переговоров, а при отсутствии согласия – путём обращения в суд.

6. Изменение, расторжение и продление срока действия договора

6.1 Договор расторгается, продлевается или изменяется по соглашению сторон, о чём оформляются Дополнительные соглашения, прилагаемые к настоящему Договору. Данное правило не распространяется на случаи расторжения Договора в одностороннем порядке вследствие несоблюдения одной из сторон условий соглашений.

6.2 Дополнительные соглашения, заключённые между сторонами, являются неотъемлемой частью Договора и должны сохраняться вместе с Договором.

6.3 Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в следующих случаях:

6.3.1 Использование Предмета Договора полностью или частично не по целевому назначению, включая сдачу в субаренду, передачу в качестве залога либо вклада, без получения письменного согласия Арендодателя.

6.3.2 Проведение работ по улучшению или перепланировке Предмета Договора Арендатором без письменного разрешения Арендодателя.

6.3.3 Нарушение Арендатором требований ч.2 настоящего договора в течение 3 месяцев подряд.

7. Дополнительные условия

7.1 Арендодатель гарантирует, что Предмет Договора не находится в аренде, залоге, под арестом, а также не обременено иными обязательствами.

7.2 Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Арендатором за счёт собственных средств не позднее «__» _____ 201__ г. Несоблюдение указанного требования влечёт признание настоящего соглашения незаключённым.

7.3 При любых изменениях условий ч.2 настоящего соглашения в части суммы арендной платы, они вступают в силу со следующего месяца, следующего за датой подписания Дополнительного соглашения.

7.4 Договор составлен в ___ экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

1. Реквизиты сторон

Арендатор

В лице

Юридический адрес

Подпись

Арендодатель

В лице

Юридический адрес

Подпись