

ДОГОВОР АРЕНДЫ

нежилого помещения и оборудования (без права сдавать имущество в субаренду, арендатор производит капитальный ремонт)

г. _____

«___» _____ 2020 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. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование Арендатору нежилое помещение, расположенное в _____ по адресу:
_____, общей площадью _____ кв. м,
кадастровый номер _____, для организации _____
и оборудование (вместе со всеми принадлежностями и технической документацией), которое передается Арендатору вместе с арендуемым помещением согласно акту приема-передачи оборудования, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Помещение и оборудование сдаются в аренду сроком на _____ год – с «___» _____ 2020г. по «___» _____ 2020г. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора аренды, оплачиваются в равных долях сторонами настоящего договора.

1.3. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения договора.

1.4. В течение срока, указанного в п.1.2, Арендатор не вправе передавать арендуемое помещение и оборудование в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.5. Арендатору передаются ключи и коды доступа, необходимые для пользования помещением и оборудованием.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

- передать во владение и пользование Арендатору арендованное имущество в состоянии, отвечающем условиям договора, в течение _____ дней с момента _____ договора (подписания, регистрации). Указанные в п.1.1 помещение и оборудование передаются Арендатору по актам приемки-передачи, в которых должно быть подробно указано техническое состояние помещения и оборудования на момент сдачи в аренду;
- обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;
- в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе;
- оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования арендованного имущества;
- осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного договора, предусмотренные законодательством, настоящим договором и дополнениями к нему.

2.2. Арендатор обязан:

- использовать арендованное имущество и оборудование в соответствии с целями договора, указанными в п.1.1, и назначением имущества. Если Арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, Арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков;
- содержать помещение и оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;
- своевременно вносить арендную плату;
- не производить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;
- при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры к устранению неполадок;
- за свой счет производить текущий, капитальный ремонт арендуемого помещения и оборудования в случае необходимости;
- если арендуемое помещение или оборудование в результате действия Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;
- письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за _____ дней о предстоящем освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение и оборудование по акту в исправном состоянии;
- по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также

улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим договором;

- возвратить имущество и оборудование Арендодателю после прекращения договора по акту в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения;
- оплачивать коммунальные платежи, счета за телефон, электроэнергию, воду согласно отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями после вступления в силу настоящего договора;
- для организации работы _____ получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы;
- осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного договора, предусмотренные законодательством, настоящим договором и дополнениями к нему.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата устанавливается из расчета _____ руб. за один кв. м, что в итоге составляет _____ руб. за один _____, включая НДС в размере _____ руб. Арендная плата за пользование оборудованием включается в состав арендной платы за пользование помещением.

3.2. Платежи, предусмотренные п.3.1 договора, Арендатор осуществляет до _____ числа месяца на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Арендная плата может пересматриваться сторонами досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения складывающихся цен, но не чаще одного раза в год, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом другую сторону за _____ месяц путем направления этой стороне письменного уведомления. При получении уведомления о повторном увеличении арендной платы в течение одного года Арендатор вправе расторгнуть договор досрочно в одностороннем порядке.

3.4. Арендная плата, поступившая в меньшем размере, может быть не принята Арендодателем.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2.1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества и оборудования, 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 по своему выбору потребовать одностороннего досрочного расторжения настоящего договора. Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора или о его

намерении устранить недостатки имущества за счет Арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного Арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества и оборудования, 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.

4.3. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере _____% от суммы задолженности, но не более _____% от суммы арендной платы за месяц.

4.4. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного месяца Арендодатель имеет право расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков, причиненных этой просрочкой.

4.5. За просрочку предоставления арендуемого имущества и оборудования в установленный договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере _____% за каждый день просрочки от суммы арендной платы за месяц, но не более _____% от суммы арендной платы за месяц.

4.6. За просрочку возврата арендованного имущества и оборудования в установленный договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере _____% за каждый день просрочки от суммы арендной платы за месяц, но не более _____% от суммы арендной платы за месяц.

4.7. При возврате неисправного арендованного имущества, поврежденного по вине Арендатора, что подтверждается двусторонним актом, Арендатор уплачивает Арендодателю расходы по ремонту и штраф в размере _____% стоимости поврежденного арендованного имущества.

4.8. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению сторон;
- в одностороннем порядке при отказе одной из сторон от настоящего договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;
- в иных случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

В случае если одна из сторон возражает против досрочного расторжения договора, расторжение договора осуществляется в судебном порядке.

5.2. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется предоставленным помещением и оборудованием (полностью или отдельными его частями) не по назначению, предусмотренному п.1.1 настоящего договора.

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения.

5.2.3. В течение _____ не вносит арендную плату, предусмотренную п.3.1.

5.2.4. Предоставляет в пользование арендуемое помещение (полностью или отдельные его части) третьим лицам.

5.2.5. Если Арендатор не производит капитальный ремонт помещения и оборудования в случае, если возникла необходимость такого ремонта.

5.3. По требованию Арендатора договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

5.3.1. Если помещение или оборудование в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Вопросы, не предусмотренные договором, подлежат урегулированию в соответствии с действующим законодательством.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Условия настоящего договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

7.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного договора и приложений к нему.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

8.3. Дальнейшая судьба настоящего договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При недостижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Изменение условий договора допускается только по письменному соглашению сторон.

10.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____