

ДОГОВОР АРЕНДЫ

объекта недвижимости

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. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить «Арендатору» за плату во временное владение и пользование объект недвижимости – _____, расположенные по адресу: _____ общей площадью _____ квадратных метров, именуемые далее – Объект для использования под _____.

1.2. Объект, указанный в п.1.1 настоящего договора, передается Арендодателем Арендатору по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Помещения имеют отопление, освещение, точки для подключения телефонных линий, сети для осуществления выхода в глобальную и/или локальную сеть. Места общего пользования имеют водоснабжение и водоотведение.

1.4. Сведения об Объекте, изложенные в договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в п.1.1 настоящего договора.

1.5. Указанный Объект недвижимости не находится под арестом или запрещением, в доверительном управлении, не передан в качестве вклада в уставный капитал юридического лица и принадлежит Арендодателю на праве собственности (Свидетельство № _____ от « ____ » _____ 2020 года).

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Договор заключен на срок до « ____ » _____ 2020 года и вступает в силу с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №2).

2.2. По истечении срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды данного Объекта на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за _____ дней до окончания срока действия настоящего договора. До момента заключения нового договора стороны руководствуются настоящим договором, но не более _____ дней.

2.3. В момент подписания Акта приема-передачи, Арендатор назначает из числа своих работников уполномоченное лицо, наделяемое правами согласования вопросов, вытекающих из настоящего Договора, и извещает об этом Арендодателя.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата по настоящему договору составляет _____ рублей в месяц, в том числе НДС.

3.2. Арендная плата уплачивается Арендатором в рублях ежемесячно в безналичном порядке на расчетный счет Арендодателя не позднее _____ числа текущего месяца. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.3. По соглашению Сторон арендная плата может производиться любым другим способом, не запрещенным законодательством РФ.

3.4. Арендная плата не включает в себя затраты на текущий и капитальный ремонт Объекта.

3.5. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем, но не чаще _____ раз в течение года и при условии уведомления Арендатора об изменении арендной платы не менее чем за _____ дней до момента введения новой платы.

3.6. За первый месяц аренды арендная плата начисляется с момента подписания Акта приема-передачи, при этом сумма арендной платы исчисляется пропорционально количеству дней в месяце, когда был передан Объект и перечисляется Арендодателю в течение _____ банковских дней с момента подписания Акта приема-передачи.

3.7. Арендатор возмещает расходы Арендодателя по оплате услуг внутризоновой, междугородней, международной связи на основании выставленных счетов в течение _____ дней с момента выставления счета Арендодателем.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи;

4.1.2. Предоставить Объект в состоянии, отвечающем требованиям органов Госпожнадзора и Госсанэпиднадзора.

4.1.3. Обеспечить использование Арендатором Объекта на условиях настоящего Договора;

4.1.4. Уведомлять Арендатора обо всех видах ремонтных работ (кроме аварийных) за _____ дней до их начала;

4.1.5. Оказывать Арендатору необходимое содействие в случаях неисправности, поломки и при последствиях аварий коммуникаций в здании, произошедших не по вине Арендатора или его клиентов, в технически возможный срок;

4.1.6. Обеспечить работу инженерных коммуникаций здания в целом;

4.1.7. Не менее чем за _____ дней письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или его ликвидации по градостроительным соображениям;

4.1.8. Предоставить фасад здания для размещения на нем рекламы Арендатора после ее согласования и заключения соответствующего договора.

4.2. Арендодатель (его уполномоченные представители) имеет право:

4.2.1. Осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого помещения и инженерных систем в часы работы Арендатора в присутствии представителя Арендатора;

4.2.2. Осуществлять без согласования с Арендатором в установленном порядке размещение рекламы снаружи здания, сооружения, частью которого является арендуемый Объект. При этом рекламная вывеска Арендатора на фасаде Объекта, размещение которой было согласовано с Арендодателем, не должна быть смещена, загорожена или иным образом искажена для зрительного восприятия другой рекламой, размещенной Арендодателем;

4.2.3. Проводить необходимые работы на Объекте;

4.2.4. Направлять предписания Арендатору в случае обнаружения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перепланировок и переоборудования Объекта, обнаружения переделок или прокладок сетей, скрытых и открытых проводов, искажающих первоначальный вид арендуемого Объекта для их устранения.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор обязуется:

5.1.1. Принять Объект от Арендодателя по Акту приема-передачи;

5.1.2. Согласовать в органах государственного санитарно-эпидемиологического надзора (далее – органы Госсанэпиднадзора) возможность использования Объекта под указанное функциональное назначение и виды деятельности Арендатора, предоставив Арендодателю копии документов о согласовании;

5.1.3. Использовать арендуемый Объект исключительно по его целевому назначению в соответствии с п.1.1 настоящим Договором;

5.1.4. Своевременно и полностью производить арендные платежи согласно условиям п.3.1, п.3.2 и п.3.6 Договора;

5.1.5. Содержать арендуемый Объект в надлежащем санитарном состоянии, осуществлять ежедневную уборку арендуемых площадей;

5.1.6. Соблюдать на арендуемом Объекте требования органов Госсанэпиднадзора, Госпотребнадзора, энергоснабжающих организаций, Правил техники безопасности, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора;

5.1.7. Не допускать захламления бытовым и иным мусором территории, прилегающей к арендуемому Объекту, зданию и местам общего пользования;

5.1.8. Вывозить мусор и отходы на санкционированную свалку. Арендатор самостоятельно осуществляет сбор, вывоз бытовых отходов с арендуемого объекта, заключив соответствующий Договор со специализированной организацией, предоставляющей данные виды услуг. Арендатор вправе заключить договор аренды мусорного контейнера (части) с Арендодателем, при условии заключения Арендатором договора со специализированной организацией, осуществляющей вывоз мусора.

5.1.9. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, органов Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности арендатора или его клиентов, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемого Объекта;

5.1.10. Соблюдать, установленный Арендодателем внутриобъектовый режим;

5.1.11. Без согласования не размещать рекламу на наружной части здания и в арендуемом Объекте;

5.1.12. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерных сетей, коммуникаций, систем охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, имеющихся на арендуемом Объекте и обеспечивать их сохранность;

5.1.13. Оплачивать услуги электросвязи (в том числе телефонии: междугородной, международной, местной связи, Интернет и др.) а в случае использования сетей связи Арендодателя, нести расходы за пользование сетями. Согласовывать с Арендодателем все изменения в размещении и использовании точек подключения, установку новых. В случае использования телефонной линии связи Арендодателя, заключить с телефонным узлом договор пользования телефонной линией.

5.1.14. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие службы о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Объекту, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта;

5.1.15. Обеспечивать доступ на Объект работников ремонтных служб;

5.1.16. За свой счет и своими силами устранять ущерб, причиненный Арендатором или его клиентами арендуемому Объекту или другому имуществу Арендодателя по вине Арендатора или его клиентов вследствие их виновных действий (умышленных или неосторожных);

5.1.17. Возвратить арендуемый Объект, в установленный срок после окончания срока или досрочного расторжения Договора, Арендодателю в состоянии, в котором Арендатор его получил с учетом нормального износа и со всеми неотделимыми улучшениями по Акту приема-передачи;

5.1.18. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений, ликвидировать указанные нарушения, а Объект привести в прежний вид за свой счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

5.1.19. Своевременно осуществлять за свой счет текущий и косметический ремонт Объекта;

5.1.20. Обеспечить представителям арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для осмотра и проверки соблюдения условий договора.

5.2. Арендатор имеет право:

- 5.2.1. устанавливать сигнализацию и иные системы охраны (доступа в арендуемый Объект) только по согласованию с Арендодателем;
- 5.2.2. получить у Арендодателя временные (разовые) пропуска для своих сотрудников в соответствии с письменной заявкой, подписанной руководством Арендатора;
- 5.2.3. устанавливать на арендованных площадях внутриобъектовый и пропускной режим с согласия и по согласованию с Арендодателем;
- 5.2.4. обозначать свое местонахождение в арендуемом Объекте путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек на входе по образцу согласованному с Арендодателем;
- 5.2.5. на продление данного договора при добросовестном использовании Объекта, при наличии со стороны Арендодателя намерения в дальнейшем сдавать Объект в аренду;

5.3. Арендатор не имеет право:

- 5.3.1. сдавать помещение в целом и по частям, в субаренду;
- 5.3.2. передавать свои права и обязанности по настоящему Договору в части либо в полном объеме третьим лицам;
- 5.3.3. заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставляемых Арендатору помещений;
- 5.3.4. возводить какие-либо капитальные сооружения без письменного согласия Арендодателя;
- 5.3.5. производить без письменного разрешения Арендодателя прокладок, скрытых и открытых проводок, перепланировок и переоборудования Объекта, коммуникаций, вызываемых потребностями Арендатора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение требований СЭС, пожарной и электробезопасности, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в арендуемом Объекте, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим договором условий;
- 6.2. В случае просрочки по уплате арендных платежей, Арендатор обязан уплатить неустойку в размере _____% от суммы долга за каждый день просрочки;
- 6.3. В случае нарушения Арендатором п.5.3 Договора, Арендатор подлежит выселению с выплатой Арендодателю штрафа в размере _____% от суммы арендной платы, определяемой за весь период аренды, установленный настоящим Договором;
- 6.4. В случае несвоевременного освобождения арендуемого Объекта по любому из оснований, предусмотренных данным договором, Арендатор уплачивает арендную плату за фактическое использование Объекта сверх срока и штрафную неустойку в размере _____% от суммы месячной арендной платы за каждый день использования Объекта;
- 6.5. В случае остановки работы других арендаторов, арендующих помещение в здании, вследствие виновных действий/бездействия Арендатора и/или третьих лиц, имеющих претензии к арендатору, если все это повлекло за собой невозможность пользования

арендаторами арендованных помещений в здании, Арендатор обязуется возместить причиненный этим арендаторам Ущерб в размере требований, заявленных указанными арендаторами, но не более _____% ставки их арендной платы.

6.6. Уплата неустойки (штрафа, пени), предусмотренных настоящим договором не освобождает Стороны от надлежащего исполнения нарушенных обязательств.

7. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность исполнения этих обязательств наступила вследствие обстоятельств чрезвычайного характера, возникших после заключения Договора, которые сторона могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение или иные явления природы, а также война, военные действия, нормативные акты или действия государственных органов, препятствующих исполнению Договора, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон, которые в установленном порядке могут быть отнесены к действию непреодолимой силы и препятствовать надлежащему исполнению обязательств. Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы (обстоятельств форс-мажор).

7.2. Сторона, которая не исполняет, вследствие действия непреодолимой силы должна письменно уведомить другую сторону о наступлении и/или прекращении обстоятельств непреодолимой силы в срок не позднее _____ дней со дня начала и в этот же срок со дня прекращения его действия с указанием степени его влияния на надлежащее исполнение обязательств.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение _____ последовательных дней и не обнаруживают признаков прекращения, Стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, приостанавливают или прекращают договор.

7.4. Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую Сторону о действии непреодолимой силы, с указанием его влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие непреодолимой силы как на основании освобождения от ответственности за нарушение обязательств.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть, досрочно расторгнут по соглашению Сторон (в любое время), а также в случаях установленных настоящим договором и законодательством РФ.

8.2. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора при условии:

- создания Арендодателем препятствий пользованию Объектом, не обусловленных условиями настоящего договора или действиями нормативно-правовых актов;
- если арендуемый объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

8.3. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- не внесения арендных платежей в течение _____ дней после наступления срока платежа по договору;
- в случае не обеспечения Арендатором целостности конструктивных элементов арендуемого Объекта, повреждения инженерных коммуникаций, электросети;
- в случае если Арендатор или его клиенты умышленно или по неосторожности, причинят ущерб арендуемому Объекту или другим помещениям Арендодателя (смежным и пр.);
- в случае не возмещения Арендатором в согласованный с Арендодателем срок убытков от причинения ущерба имуществу или Объекту Арендодателя;
- систематического несоблюдения Арендатором правил СЭС, Госпожнадзора, иных отраслевых правил и норм, установленных для организаций данного вида деятельности;
- в случае нарушения Арендатором пунктов 5.3.1, 5.3.3;

В указанных случаях настоящий Договор считается расторгнутым после проведения окончательных расчетов между Сторонами (в том числе полного возмещения убытков и упущенной выгоды) и сдачи Объекта обратно Арендодателю.

8.4. Арендодатель вправе также в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

- сдачи Объекта в субаренду другим арендаторам;
- продажи здания с условием отсутствия обременений;
- иных случаях неоднократного, либо однократного, но существенного нарушения Арендатором условий настоящего договора.

В этих случаях Арендодатель письменно уведомляет Арендатора за _____ дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

8.5. Арендатор также вправе в одностороннем порядке досрочно расторгнуть настоящий договор при условии обязательного письменного уведомления Арендодателя не менее чем за _____ дней до даты расторжения настоящего договора.

9. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

9.1. Возврат арендуемого Объекта Арендодателю осуществляется по Акту приема-передачи в течение _____ дней с момента окончания срока действия договора или его досрочного расторжения. Возврат арендуемого Объекта Арендодателю осуществляется двухсторонней комиссией, состоящей из представителей Сторон, назначенных в день окончания срока действия договора или его досрочного расторжения.

9.2. Арендванный объект должен быть передан Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору, с учетом нормального износа, а также безвозмездно переданы по Акту и все произведенные на арендуемых площадях перестройки и переделки, улучшения, составляющие их принадлежность и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера.

9.3. Произведенные Арендатором отделимые без вреда для арендованного Объекта улучшения, являются собственностью Арендатора и могут по прекращении настоящего

Договора быть либо изъяты им, либо переданы Арендодателю на взаимосогласованных условиях.

9.4. Если состояние возвращаемого Объекта или состояние технического оборудования и мебели по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор обязуется возместить Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией с участием представителей Арендодателя и Арендатора с привлечением специалистов по мере необходимости.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они оформлены в письменном виде, подписаны представителями Сторон и их подписи скреплены оттисками печатей Сторон.

10.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора будут по возможности решаться путем переговоров между Сторонами.

10.3. Споры и разногласия, неурегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение в арбитражный суд _____.

10.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.5. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, Стороны будут разрешать в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в трехдневный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях. В случае невыполнения условий настоящего пункта, уведомление, направленное по прежнему адресу, считается доставленным надлежащим образом.

10.7. В случае признания недействительным какого-либо из положений настоящего договора, оно не затрагивает положений остальных условий настоящего Договора, которые сохраняют силу.

10.8. Все письма направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем договоре. По любому уведомлению получившая Сторона обязана ответить в течение _____ дней с момента получения. Любое уведомление высылается Стороне заказным письмом с уведомлением, или под расписку с оттиском печати. В случае отсутствия ответа, вопрос считается решенным положительно для отправившей Стороны.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

КПП:

Банк:

Банк:

Рас./счёт:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

БИК:

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____