|  |
| --- |
| ДОГОВОР N \_\_\_   аренды нежилых помещений      г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем             (наименование организации)      "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего                               (должность, Ф.И.О.)      на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и                     (Устава, положения, др.)      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор",     (наименование организации)      в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании                 (должность, Ф.И.О.)      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий     (Устава, положения, др.)      договор о нижеследующем:      1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ      1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, для использования в целях размещения аппарата управления и других служб организации - арендатора, для использования в целях решения других хозяйственных задач и обслуживания клиентов, а также для размещения на предоставляемой площади управлений и служб организаций, являющихся хозяйственными партнерами Арендатора.   1.2. Неотъемлемой частью настоящего договора является поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору.   1.3. Помещения сдаются в аренду на \_\_\_ лет, с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. по "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации (если заключается на срок более 1 года.).   1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованной площади, в том числе в результате сдачи помещений в субаренду, являются его собственностью.   1.5. Реорганизация организации - арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения договора.   1.6. Арендатор вправе вступить во владение предоставляемыми в аренду помещениями в любой момент в течение 6 (шести) месяцев с момента подписания настоящего договора путем подписания акта приема-передачи помещения. При этом обязанности Арендатора по уплате арендной платы, содержанию помещений и другие вытекающие из договора об аренде обязанности возникают у Арендатора с момента подписания акта приема-передачи помещения.   1.7. В течение срока, указанного в п. 1.6, Арендодатель не вправе передавать в пользование или отчуждать по другим основаниям указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.      2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН      2.1. Арендодатель обязан:   а) по первому требованию Арендатора в течение 6 (шести) месяцев с момента подписания настоящего договора передать в пользование указанные в п. 1.1 помещения Арендатору по акту приема-передачи помещения, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещений на момент сдачи в аренду. При этом помещения должны быть переданы в пользование Арендатору не позднее чем через \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) после получения извещения от Арендатора о намерении приступить к использованию арендуемых помещений;   б) не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемых помещений;   в) за свой счет производить капитальный ремонт помещений, занимаемых Арендатором, если стороны не договорятся об ином;   г) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор обязан возместить ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей;   д) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемым помещениям сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;   е) обеспечить бесперебойную работу грузовых лифтов, обеспечивающих подъем и спуск сырья и готовой продукции Арендатора, подачу электроэнергии к технологическому оборудованию Арендатора.   2.2. Арендатор обязан:   а) использовать арендуемые помещения в целях, указанных в п. 1.1 договора;   б) содержать арендуемые помещения в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;   в) в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;   г) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 1 месяц о предстоящем освобождении помещений (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;   д) по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделимые без вреда от конструкций помещения, при условии компенсации всех затрат на эти улучшения, если иное не будет обусловлено в дополнительном соглашении с Арендодателем.   2.3. Арендатор вправе:   а) сдавать арендуемые помещения как в целом, так и частично в поднаем (субаренду) без предварительного согласия Арендодателя. При этом все полученное по договорам субаренды является собственностью Арендатора;   б) в случае окончания или досрочного прекращения договора аренды по любым основаниям требовать возмещения произведенных им расходов по капитальному ремонту, перепланировкам, а также возмещения других затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемых помещений. Арендодатель обязан возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме;   в) передать свои права по настоящему договору любому лицу без предварительного согласия Арендодателя при условии, что новый арендатор примет на себя все обязательства по настоящему договору;   г) в любое время отказаться от договора аренды, письменно известив Арендодателя об этом за один месяц.   2.4. Арендодатель предоставляет Арендатору право производить любые улучшения и перепланировки помещений при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности. Необходимые согласования и разрешения для этого осуществляет Арендодатель.   2.5. Арендатор пользуется преимущественным правом на продление и перезаключение договора аренды.   2.6. Арендатор имеет преимущественное право на выкуп арендуемых помещений.      3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ      3.1. Стоимость аренды помещений составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за один квадратный метр в месяц. Общая сумма арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц, включая НДС. Размер арендной платы не может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке. Эксплуатационные и другие подобные расходы (оплата за пользование водой, другими коммунальными услугами, а также электроэнергией и телефоном) оплачиваются Арендатором по отдельным счетам, соответствующим счетам организаций, предоставляющих эти услуги.   3.2. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение 5 банковских дней выставляемые соответствующими организациями счета по эксплуатационным (коммунальным) расходам и за телефон.      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. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки, включая неполученные доходы. Кроме того, виновная сторона обязана уплатить штраф в размере, установленном настоящим договором.   4.3. Арендодатель выплачивает Арендатору штраф в размере суммы арендной платы за пять полных лет в случае нарушения права преимущественной покупки или преимущественного права Арендатора на продление договора аренды, а также в случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения обязательств по настоящему договору (в том числе при непредоставлении Арендатору указанных в п. 1.1 помещений и при одностороннем досрочном прекращении договора аренды).   4.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.      5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ      5.1. Арендатор имеет преимущественное право на продление договора аренды на тех же условиях. В случае если за 1 месяц до истечения срока действия договора аренды ни одна из сторон не заявит о своем намерении прекратить его действие, договор считается продленным на такой же срок на тех же условиях.   5.2. В случае выставления на продажу Арендодателем арендуемых Арендатором помещений Арендатор имеет право преимущественного выкупа с зачетом в стоимость покупки общей суммы арендной платы, уплаченной Арендодателю, а также стоимости произведенных улучшений выкупаемых помещений.   5.3. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах (по 2 экземпляра для каждой из сторон), причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.      6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:          Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.          Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.          Приложение: Поэтажные планы арендуемых помещений.                               ПОДПИСИ СТОРОН:          Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_      Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                             М.П.                            М.П. |