

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

с условиями о гарантиях арендодателя

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

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду строение № _____ – нежилое здание (далее – «Здание»), кадастровый номер _____, расположенное на земельном участке, предназначенном для _____, по адресу:
_____ (далее – «Территория»), подробное описание, а также поэтажный план которого содержится в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Арендодатель владеет Зданием на праве частной собственности в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации прав от « ____ » _____ 2020г., серия _____, № _____, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № _____ от « ____ » _____ 2020г. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в техническом паспорте № _____ по состоянию на « ____ » _____ 2020г. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются выписка из технического паспорта, экспликация и поэтажный план.

1.3. Здание будет использоваться для ведения любой хозяйственной деятельности, кроме запрещенной действующим законодательством РФ.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Здания, в том числе в результате сдачи помещений Здания в субаренду, являются его собственностью.

1.5. Реорганизация организации-арендатора, организации-арендодателя, а также перемена собственника Здания не являются основанием для изменения или расторжения Договора.

1.6. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Зданием передается право пользования той частью земельного участка, которая занята этим Зданием и необходима для его использования.

1.7. Установленное в п.1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г.

_____. Границы Участка установлены на местности и закреплены межевыми знаками. План земельного Участка (Приложение №2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.8. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору, и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Здание сдается в аренду на _____ лет («Срок аренды»), с «___» _____ 2020 года по «___» _____ 2020 года. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего Договора.

2.2. Арендатор вступит во владение Зданием «___» _____ 2020 года. Здание передается в аренду по акту приемки-передачи Здания, подписанному Сторонами, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещений, наличие вспомогательного оборудования, коммуникаций и иная информация, характеризующая Здание на момент сдачи в аренду.

2.3. Срок действия Договора может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением Сторон.

2.4. Арендатор обязан в течение _____ дней с момента окончания срока действия Договора передать Арендодателю Здание по акту приема-передачи, в котором должно быть отражено техническое состояние Здания на момент передачи.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендатор выплачивает Арендодателю основную и дополнительную арендную плату («оплата») в размере и порядке, оговоренных в Приложении №2 к Договору, составляющем его неотъемлемую часть.

4. ГАРАНТИИ И РУЧАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора он имеет право распоряжения Зданием, а также права и законные полномочия на заключение настоящего Договора на весь его срок и все сроки его продления.

4.2. Арендодатель ручается перед Арендатором, что при условии выполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору он имеет права единоличного, законного и непрерываемого пользования указанным Зданием в течение всего Срока аренды и любого законного его продления.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее _____ дней с момента подписания Договора Сторонами. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение _____ с момента подписания настоящего Договора настоящий Договор на регистрацию не направляется и считается не заключенным.

5.2. Акт приема-передачи Объекта учитывается Арендодателем и хранится в деле по настоящему Договору аренды.

5.3. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи не позднее _____ дней с момента прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора. Возврат Арендатором Объекта Арендодателю производится по акту приема-передачи. При возврате Объекта в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

5.4. При возвращении Объекта Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора передача Объекта осуществляется за счет Арендатора.

6. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

6.1. Страхование Объекта аренды обеспечивает в числе прочих сохранность Объекта в течение срока аренды от рисков утраты и порчи Объекта.

6.2. Страхование Объекта аренды осуществляется Арендодателем. Расходы по оплате страховых взносов включены в размер арендной платы по настоящему Договору. Выгодоприобретателем по договору страхования является Арендодатель.

6.3. Страховой полис хранится у Арендодателя. Копия страхового полиса на Объект аренды хранится у Арендатора.

6.4. При наступлении страхового случая Арендодатель с целью принятия решения о целесообразности восстановления объекта аренды может создать комиссию с участием Арендатора при согласии последнего. При принятии решения о восстановлении Объекта и согласии Арендатора осуществить восстановление заключается соглашение о восстановлении Объекта, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения. Арендодатель осуществляет контроль использования Арендатором переданных ему в рамках соответствующего соглашения средств по страховому возмещению на ремонтно-восстановительные работы Объекта аренды.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права Арендодателя:

7.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право на вход в арендуемый объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством

при наличии документа, оформленного надлежащим образом. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии – в любое время суток.

7.1.2. Арендодатель вправе изменить или досрочно прекратить исполнение обязательств по настоящему Договору (часть 1 ст. 450 ГК РФ) в случаях:

- использования Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п.1.3 настоящего Договора;
- невнесения арендной платы за два срока подряд либо систематической недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды;
- отказа Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового случая;
- невыполнения Арендатором полностью или частично условий передачи Объекта в аренду, изложенных в документе - основании по передаче Объекта в аренду;
- проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Объекта аренды либо его части без согласования с Арендодателем и соответствующего решения межведомственной комиссии по использованию недвижимого фонда города _____, полученного в установленном порядке;
- не подписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды;
- принятия решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса Объекта аренды.

7.1.3. Арендодатель вправе ежегодно проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города _____.

7.1.4. Арендодатель вправе проводить оценку рыночной стоимости Объекта аренды в случаях:

- заключения Договора аренды на новый срок;
- возникновения конфликтных ситуаций.

7.1.5. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

7.1.6. Осуществлять контроль исполнения настоящего Договора.

7.2. Арендодатель обязан:

7.2.1. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по акту приема-передачи.

7.2.2. При наступлении страхового случая не по вине Арендатора Арендодатель обязан обеспечить возмещение затрат Арендатора на восстановление Объекта аренды в соответствии с условиями договора страхования и соглашения о восстановлении Объекта.

7.2.3. Арендодатель обязан направлять уведомления в случаях:

- корректировки величины арендной платы;

- случаях, предусмотренных п.7.1.2 настоящего Договора;
- необходимости и сроках проведения текущего ремонта;
- принятия решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия не позднее _____.

7.2.4. Осуществлять контроль исполнения настоящего Договора.

7.2.5. Осуществлять учет и хранение Договора аренды.

7.2.6. Применять санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, к Арендатору за ненадлежащее исполнение настоящего Договора.

7.2.7. Арендодатель обязан в течение _____ с момента подписания акта приема-передачи Объекта аренды направить настоящий Договор для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2.8. При запросе Арендатора о внесении права аренды по настоящему Договору в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица Арендодатель обязан в течение _____ уведомить Арендатора о своем решении.

7.2.9. При запросе Арендатора о передаче своих прав и обязанностей по настоящему Договору аренды другому лицу Арендодатель обязан в течение _____ уведомить Арендатора о своем решении.

7.3. Права Арендатора:

7.3.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдать Объект аренды или его часть в субаренду или безвозмездное пользование. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

7.3.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя внести в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды. При этом ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

7.3.3. Арендатор вправе с согласия Арендодателя передать свои права и обязанности по настоящему Договору аренды другому лицу.

7.3.4. В случае предоставления Арендатору льгот по арендной плате права, указанные в п.п. 7.3.1, 7.3.2 и 7.3.3, Арендатору не предоставляются.

7.3.5. Арендатор имеет право установить на фронтальной части помещения вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в установленном порядке.

7.3.6. Арендатор имеет право пользоваться общей собственностью здания (сооружения).

7.4. Обязанности Арендатора:

7.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.3 настоящего Договора. Арендатор самостоятельно получает заключения региональных отделов пожарного надзора и центров государственного санитарно-эпидемиологического надзора по городу _____ по функциональному использованию Объекта.

7.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором. При получении уведомления о корректировке арендной

платы Арендатор обязан производить оплату за арендованный объект в размере и в сроки, указанные в уведомлении.

7.4.3. Арендатор обязан в двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.

7.4.4. В _____ срок после подписания акта приема-передачи Арендатор обязан заключить договоры на эксплуатационное обслуживание и предоставление коммунальных услуг с учетом пользования общей собственностью в размере, пропорциональном арендуемой площади.

7.4.5. Арендатор обязан заключить Договор аренды соответствующего земельного участка или доли земельного участка и производить оплату в размере и в сроки, установленные Договором аренды земельного участка или доли земельного участка.

7.4.6. В случае передачи Объекта аренды или его части в субаренду или безвозмездное пользование Арендатор обязан:

- получить письменное согласие Арендодателя;
- зарегистрировать соответствующий Договор в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случае, если срок субаренды или безвозмездного пользования не менее _____;
- поставить на учет у Арендодателя соответствующий Договор не позднее _____ с даты его подписания.

7.4.7. Для внесения своего права аренды в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя.

7.4.8. Для передачи прав и обязанностей по настоящему Договору другому лицу Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя.

7.4.9. Арендатор обязан не позднее, чем за _____, письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

7.4.10. В случае возврата Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок.

7.4.11. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

7.4.12. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

7.4.13. Арендатор обязан обеспечить доступ специалистов в Объект аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения). При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

7.4.14. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

7.4.15. Арендатор не вправе производить никаких перепланировок, связанных с его деятельностью, без письменного согласия Арендодателя и решения межведомственной комиссии по использованию нежилого фонда города.

7.4.16. Арендатор обязан поддерживать фасад помещения в исправном техническом и санитарном состоянии.

7.4.17. Арендатор обязан в случае принятия решения о реконструкции или сносе Объекта аренды освободить Объект в течение _____ после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае Арендатору может быть предоставлено иное нежилое помещение.

7.4.18. Если Объект аренды находится в смешанном здании (сооружении), Арендатор обязан нести расходы на содержание и эксплуатацию здания (сооружения) пропорционально доле площади занимаемых помещений в общей площади здания.

7.4.19. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Объекта.

7.4.20. Арендатор обязан при наступлении страхового события в срок, указанный в страховом полисе, уведомить об этом Арендодателя и Страховщика, после чего представить Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового случая. В случае согласия Арендатора осуществить ремонтные работы в связи с наступлением страхового события Арендатор обязан представить на утверждение Арендодателю план-график проведения ремонтных работ и смету затрат на их проведение, согласованные в установленном порядке, в объеме не менее средств страхового возмещения. При получении от Арендодателя денежных средств по страховому событию, переданных ему в рамках соответствующего соглашения, произвести ремонт Объекта аренды в соответствии с планом-графиком. По окончании ремонтных работ представить документы Арендодателю, подтверждающие затраты на их проведение в размере не менее страхового возмещения. В случае нецелевого использования средств по страховому возмещению Арендатор обязан вернуть в бюджет города полученные средства в полном объеме.

7.4.21. Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Объект аренды за счет собственных средств.

7.4.22. Арендатор обязан уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение _____ дней.

7.4.23. Арендатор обязан оформить в установленном порядке паспорт на световое оформление здания и выполнить за свой счет необходимые работы по устройству подсветки зданий в соответствии с паспортом цветоцветового оформления и поддерживать его в рабочем состоянии. Арендатор обязан обеспечить включение имеющихся систем архитектурно-декоративного подсвета зданий, сооружений по графику работы уличного освещения, если не установлен другой режим действия светотехнических систем.

8. САНКЦИИ. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере _____ действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

8.2. Начисление пеней за несвоевременную оплату производится по истечении _____ с даты регистрации Договора аренды в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города.

8.3. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

8.4. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

8.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п.п. 7.4.4, 7.4.5 и 7.4.6, последний обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере _____ рублей.

8.6. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

8.7. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

8.8. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- признание Арендатора несостоятельным (банкротом);
- принятие решения органом исполнительной власти о реконструкции или сносе арендуемого объекта;
- досрочное расторжение Договора аренды по соглашению Сторон или в судебном порядке;
- по окончании срока Договора при наличии возражений со стороны Арендодателя на заключение Договора аренды на новый срок.

8.9. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- использование Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п.1.3 настоящего Договора;
- невнесение арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта аренды;
- отказ Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового события;
- передача Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

- невыполнение Арендатором полностью или частично условий Договора аренды;
- проведение Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без согласования Арендодателя и соответствующего решения межведомственной комиссии, полученного в установленном порядке;
- не подписание Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.10. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении _____ с даты отправления соответствующего уведомления.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор заключен в 3 экземплярах (соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и заверенных Арендодателем): один хранится у Арендатора, один – у Арендодателя, один – в органах по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде. В случае если реквизиты Стороны изменились, и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном п. 7.4.22, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 11, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

9.3. Размещение рекламы на наружной части Объекта аренды должно быть согласовано в установленном порядке.

9.4. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

9.5. Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

10. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению Сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения.

10.2. Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора аренды на тех же условиях. В случае если за один месяц до истечения срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о своем намерении прекратить его действие, Договор считается продленным на такой же срок на тех же условиях.

10.3. Все уведомления, направляемые Сторонами в соответствии с настоящим Договором, вручаются лично уполномоченному лицу под расписку о получении либо направляются предварительно оплаченным заказным письмом с уведомлением о вручении на следующие адреса, которые могут быть изменены в письменной форме:

• Арендодателю: _____, телефон:
_____.

• Арендатору: _____, телефон:
_____.

Все уведомления вступают в силу на момент получения.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном законом порядке.

10.5. Расходы по государственной регистрации изменений и дополнений к настоящему Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении несет _____.

10.6. Стороны должны оказывать друг другу необходимое содействие для своевременной регистрации всех дополнений к настоящему Договору.

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 _____