

ДОГОВОР

аренды здания (долгосрочный, с дополнительными обязанностями арендатора)

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 обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (вариант: во временное владение) строение – нежилое здание общей площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____, расположенное по адресу: _____ (далее – Здание), имущественный состав и технические характеристики которого приведены в акте приема-передачи (Приложение № _____ к настоящему Договору), а также передать права на земельный участок общей площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____, категория земель _____, назначение _____, занятый Зданием и необходимый для его использования.

1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве _____, что подтверждается _____ № _____ от « ____ » _____ 2020 г.

1.3. Здание будет использоваться для _____.

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. Земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего Договора, принадлежит Арендодателю на праве _____, что подтверждается _____ . Границы территории установлены на местности и закреплены межевыми знаками.

1.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие Приложения:

1.7.1. Кадастровый паспорт Здания (Приложение № _____).

- 1.7.2. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение № _____).
- 1.7.3. поэтажный план Здания (Приложение № _____).
- 1.7.4. План земельного участка (Приложение № _____).
- 1.7.5. Акт приема-передачи Здания и земельного участка (Приложение № _____).
- 1.7.6. Акт возврата Здания и земельного участка (Приложение № _____).
- 1.7.7. Копии документов, подтверждающих право Арендодателя сдавать в аренду Здание и земельный участок (Приложение № _____).

2. СРОК АРЕНДЫ

- 2.1. Течение срока аренды начинается с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Здания и земельного участка и прекращается одновременно с окончанием срока действия настоящего Договора.
- 2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до «__» _____ 2020 г.
- 2.3. Срок действия Договора может быть продлен по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ. СТРАХОВАНИЕ

- 3.1. Арендная плата по настоящему Договору составляет: _____ рублей за период _____ . Арендатор обязуется осуществлять внесение арендной платы в следующем порядке: _____ .
- 3.2. Страхование Здания осуществляется _____. Расходы по оплате страховых взносов включены в размер арендной платы по настоящему Договору. Выгодоприобретателем по Договору страхования является Арендодатель. Страховой полис хранится у _____. Копии страхового полиса и Договора страхования Здания приведены в Приложении № _____ к настоящему Договору и являются его неотъемлемыми частями.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель обязан:

- 4.1.1. В течение _____ дней с момента государственной регистрации настоящего Договора передать Арендатору Здание по акту приема-передачи.
- 4.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании Здания.
- 4.1.3. За свой счет производить капитальный ремонт Здания с периодичностью не реже _____ в _____. Под капитальным ремонтом Стороны договорились понимать проведение следующих действий:
_____.

4.1.4. В случае происшествия чрезвычайных событий принимать необходимые меры к устранению причиненного ими ущерба Зданию в течение _____ с момента получения от Арендатора соответствующего сообщения. Если ущерб устранен за счет или силами Арендатора, Арендатор вправе требовать от Арендодателя зачета понесенных расходов в счет оплаты по настоящему Договору или возмещения документально подтвержденных расходов при условии, что вина Арендатора в происшествии отсутствует.

4.1.5. Арендодатель обязан направлять Арендатору уведомления в случаях:

- изменения размера арендной платы;
- требования о досрочном расторжении настоящего Договора;
- необходимости и сроков проведения текущего ремонта.

4.1.6. Арендодатель обязан в течение _____ дней с момента подписания настоящего Договора направить Договор для государственной регистрации.

4.1.7. В случае получения запроса Арендатора о возможности передачи своих прав и обязанностей по настоящему Договору другому лицу Арендодатель обязан в течение _____ дней уведомить Арендатора о своем решении.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. Использовать Здание по назначению, указанному в п.1.3 Договора.

5.1.2. Содержать Здание и принятое по акту приема-передачи и находящееся в Здании оборудование в исправности и надлежащем состоянии.

5.1.3. Принять Здание по акту приема-передачи.

5.1.4. Производить оплату в размере и в сроки, установленные Договором.

5.1.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за _____ дней о предстоящем освобождении Здания в случае одностороннего отказа от настоящего Договора.

5.1.6. В течение _____ дней после прекращения настоящего Договора передать Арендодателю Здание и земельный участок по акту возврата Здания и земельного участка (Приложение № _____), а также произведенные неотделимые улучшения.

5.1.7. Хранить мусор и отходы в контейнере/контейнерах в местах, указанных Арендодателем. Обеспечивать вывоз мусора по графику (Приложение № _____ к настоящему Договору). Поддерживать порядок в Здании и земельном участке, занятом Зданием и необходимым для его использования, в соответствии с требованиями санитарных норм.

5.1.8. Информировать Арендодателя о получении уведомлений, приказов, требований, указаний органов государственной власти в течение _____ дней с момента их получения.

5.1.9. Информировать Арендодателя о признаках аварийного состояния сантехнического, отопительного, электротехнического оборудования в Здании не позднее _____ дней с момента, когда такие обстоятельства стали известны Арендатору.

5.1.10. В случае причинения существенного ущерба Зданию Арендатор обязан возместить ущерб в срок _____ дней с момента получения претензии Арендодателя. Под

существенным ущербом Стороны договорились понимать следующие обстоятельства:

_____.

5.1.11. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Здания по мере возникновения необходимости. Под текущим ремонтом Стороны договорились понимать осуществление следующих действий: _____.

5.1.12. Арендатор не вправе производить перепланировку в Здании без письменного согласия Арендодателя.

5.1.13. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в течение _____ дней с момента вступления таких изменений в силу.

6. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. По предварительному согласованию с Арендатором входить в Здание с целью производства необходимых ремонтных работ, подсоединения и использования коммуникаций и оборудования. В случае причинения ущерба Зданию в результате виновных действий Арендодателя и/или его сотрудников Арендодатель обязан возместить ущерб за свой счет.

6.1.2. После получения письменного уведомления от Арендатора о предстоящем освобождении Здания или его части Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора, показывать освобождаемые помещения потенциальным арендаторам.

6.1.3. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора судом в случаях, когда Арендатор:

- использует Здание с существенным нарушением условий Договора или не по назначению (п.1.3 Договора) либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает состояние Здания;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- осуществляет переоборудование или перепланировку Здания либо его части без согласования с Арендодателем.

Под существенным нарушением условий настоящего Договора Стороны договорились понимать следующие обстоятельства: _____.

Под существенным ухудшением состояния Здания Стороны договорились понимать следующие обстоятельства: _____.

6.2. Арендодатель вправе ежегодно проводить корректировку арендной платы.

6.3. Арендодатель вправе установить сроки проведения текущего ремонта Здания при условии их согласования с Арендатором.

7. ПРАВА АРЕНДАТОРА

7.1. Арендатор имеет право:

7.1.1. По согласованию с Арендодателем за свой счет и своими силами установить (а по прекращении срока действия настоящего Договора Арендатор обязан демонтировать) на крыше или несущих конструкциях Здания рекламные объявления, вывески, доски для агентских сообщений, плакаты, цифры, буквы, стойки, флаги, тарелки спутниковых антенн и оборудование для приема и передачи сообщений, прожекторы, а также установить свою фирменную вывеску на входе на территорию при условии.

7.1.2. Сдавать в субаренду Здание с предварительного согласия Арендодателя. При этом все полученное по договорам субаренды будет являться собственностью Арендатора.

7.1.3. Производить улучшения, перепланировку, отделку помещений Здания при условии соблюдения правил пожарной безопасности и получения согласия Арендодателя.

7.1.4. Требовать возмещения документально подтвержденных расходов, произведенных для улучшения эксплуатационных качеств Здания, включая стоимость произведенных неотделимых улучшений.

7.1.5. В любое время во внесудебном порядке отказаться от Договора, письменно известив Арендодателя об этом за _____ дней.

7.1.6. Арендатор пользуется преимущественным правом на продление настоящего Договора на тех же условиях на новый срок, а также на заключение нового Договора аренды.

7.1.7. Арендатор имеет преимущественное право на выкуп Здания или части Здания. Выкупная стоимость Здания составляет _____ рублей. Стороны договорились зачесть в выкупную стоимость сумму ранее внесенных арендных платежей по настоящему Договору.

7.1.8. Размещать на территории, прилегающей к Зданию, до _____ единиц легкового автотранспорта, а также _____ единиц грузового транспорта при условии, что данный автотранспорт не препятствует проезду по территории других транспортных средств. Стоимость аренды парковочных мест включена в арендную плату по настоящему Договору. Арендатор вправе пользоваться парковочными местами в течение срока действия настоящего Договора с _____ по _____ часов.

7.1.9. Потребовать досрочного расторжения настоящего Договора судом в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет Здание в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию в соответствии с условиями Договора или назначением Здания;
- Здание имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Здания или проверки его исправности при заключении Договора;
- Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Здания в установленные настоящим Договором сроки;
- Здание в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, оказалось в состоянии, не пригодном для использования.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, разногласия, требования и претензии, возникшие в ходе исполнения настоящего договора (контракта) или в связи с ним, либо вытекающее из него, подлежат

окончательному разрешению в постоянно действующем Третейском суде _____ в соответствии с Регламентом указанного суда. Решение Третейского суда _____ будет окончательным и обязательным для сторон и будет ими исполнено в сроки, указанные в решении.

8.2. В остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае если Здание в результате действий любой из Сторон придет в аварийное состояние или подвергнется частичному или полному разрушению, то виновная Сторона обязана восстановить Здание за свой счет.

9.3. В случае нарушения срока внесения арендной платы, установленного настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен и подписан в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу после их государственной регистрации в установленном законом порядке.

10.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему несет _____.

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 _____