

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

с условием об уведомлении сторон по различным вопросам в течение действия договора

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 нежилое здание (далее – «Здание»), расположенное по адресу: _____.

Технические характеристики и иные сведения о здании содержатся в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве частной собственности, о чем внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним № _____ от « ____ » _____ 2020г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от « ____ » _____ 2020г., серия _____, № _____.

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

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Здания, являются его собственностью.

1.5. 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.

1.6. Здание передается от Арендодателя к Арендатору и возвращается обратно по актам приема-передачи.

1.7. В здании имеется следующее оборудование, коммуникации:
_____.

1.8. Арендодатель гарантирует, что Здание не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом, его права не оспариваются в суде.

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Срок аренды по настоящему Договору составляет _____ с момента заключения настоящего Договора.

2.2. Срок аренды может быть продлен по письменному соглашению Сторон.

3. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ

3.1. Передача Здания Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами. В акте приема-передачи должно быть подробно указано техническое состояние помещений, наличие вспомогательного оборудования, коммуникаций и иная информация, характеризующая Здание на момент сдачи его в аренду. Обязательство Арендодателя передать Здание Арендатору считается исполненным после предоставления его Арендатору в пользование и подписания Сторонами акта приема-передачи. Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи Здания рассматривается как отказ соответственно Арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а Арендатора – от принятия имущества.

3.2. При прекращении настоящего Договора аренды Здание должно быть возвращено Арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных п.3.1 настоящей статьи.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере и порядке, оговоренных в Приложении №2 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

4.2. Размер арендной платы по настоящему Договору может изменяться по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год.

4.3. Арендная плата включает: _____.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. В соответствии с п.3.1 Договора передать Арендатору в пользование Здание по акту приемки-передачи.

5.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Здания.

5.1.3. За свой счет производить капитальный ремонт Здания, если Стороны не договорятся о другом.

5.1.4. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. При этом, если ущерб, причиненный Зданию перечисленными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан зачесть понесенные Арендатором расходы в счет оплаты по Договору или возместить Арендатору понесенные расходы. Арендодатель не возмещает ущерба от чрезвычайных событий лишь в том случае, если докажет, что эти события произошли по вине Арендатора.

5.1.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Зданию и в помещения Здания сотрудникам, транспорту, партнерам Арендатора, а также любым иным лицам по указанию Арендатора.

5.1.6. Обеспечить бесперебойную подачу в помещения Здания электроэнергии, теплоснабжения, связи, водоснабжения и канализации (если таковое обеспечено наличием соответствующих коммуникаций) в соответствии с существующими нормами.

5.1.7. Обеспечить бесперебойное функционирование телефонных линий, подведенных в Здание.

5.1.8. Обеспечить постоянное предоставление контейнеров для мусора и отходов и вывоз мусора и отходов с Территории.

5.1.9. Обеспечить круглосуточную охрану на Территории.

5.1.10. Обеспечить уборку Территории и мест общего пользования на Территории.

5.1.11. Обеспечить ремонт, испытания, поддержание состояния и обновление всех коммуникаций и оборудования, общих для Территории.

5.2. Для обеспечения выполнения своих обязательств по обслуживанию Здания в соответствии с Договором Арендодатель вправе заключить соответствующий договор со специализированной организацией, согласованной с Арендатором.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. Использовать Здание по назначению, указанному в п. 1.3 настоящего Договора.

6.1.2. Содержать Здание и его оборудование в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю.

6.1.3. Производить оплату по Договору в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.1.4. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за _____ о предстоящем освобождении Здания, в том числе его части, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

6.1.5. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю в течение _____ дней с момента окончания действия Договора Здание по акту приема-передачи.

6.1.6. Хранить весь мусор и отходы в соответствующем контейнере или контейнерах на Территории или в других местах, указанных Арендодателем.

6.1.7. Незамедлительно информировать Арендодателя при получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний по поводу сдаваемого в аренду Здания, а также обо всем случившемся, что может ущемить интересы Арендодателя как собственника Здания.

6.1.8. Немедленно информировать представителей Арендодателя о признаках аварийного состояния сантехнического, отопительного, электротехнического и иного оборудования в Здании.

6.1.9. По требованию Арендодателя предоставить в разумные сроки информацию по договорам субаренды помещений Здания.

7. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

7.1. Арендодатель имеет право:

7.1.1. По предварительному согласованию с Арендатором входить в Здание в разумное время с целью контроля состояния помещений Здания или производства необходимых ремонтных работ, подсоединения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри помещения или составляют часть его, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания всех соседних помещений и мест общего пользования и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору. При посещении помещений Арендодатель должен обеспечить, чтобы уполномоченные им лица не наносили ущерба арендуемому Зданию и/или не причиняли вреда имуществу Арендатора или третьих лиц, а также доставляли как можно меньше неудобств своими действиями. В случае возникновения каких-либо повреждений в помещениях Здания их устранение осуществляется силами и за счет Арендодателя. Вред, причиненный имуществу Арендатора или третьих лиц в результате таких действий, возмещается Арендодателем в полном объеме.

7.1.2. После получения письменного уведомления от Арендатора о предстоящем освобождении Здания или его части Арендодатель вправе, предварительно уведомив Арендатора, показывать освобождаемые помещения потенциальным арендаторам. Визиты Арендодателя в указанные помещения не должны существенным образом нарушать деятельность Арендатора и ограничивать его возможность пользования Зданием.

8. ПРАВА АРЕНДАТОРА

8.1. Арендатор имеет право:

8.1.1. Подсоединять и использовать (с предварительного согласия Арендодателя) все коммуникации и оборудование, обслуживающие Здание.

8.1.2. Проходить в места общего пользования на Территории и использовать их для целей, для которых они предназначаются.

8.1.3. Подсоединить свою систему охраны к соответствующей системе в помещении службы охраны на Территории при условии одобрения Арендодателем технических деталей и условий такого подсоединения.

8.1.4. По согласованию с Арендодателем за свой счет и своими силами устанавливать или демонстрировать снаружи Здания, а также внутри Здания в месте, видимом снаружи, какие-либо 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, что ее дизайн, стиль, размеры и расположение будут соответствовать требованиям, предъявляемым для такой рекламы.

8.1.5. Сдавать в субаренду Здание, как в целом, так и какую-либо его часть без дополнительного согласования с Арендодателем. При этом все полученное по договорам субаренды будет являться собственностью Арендатора.

8.1.6. Производить любые улучшения, перепланировки, отделку помещений Здания при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности. Содействие в получении необходимых согласований и разрешений для этого осуществляет Арендодатель.

8.1.7. В случае окончания срока действия или досрочного прекращения Договора по любым основаниям требовать возмещения произведенных им расходов по капитальному ремонту, а также возмещения иных затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемого Здания и его помещений, включая стоимость произведенных неотделимых улучшений. Арендодатель обязан возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме.

8.1.8. В любое время отказаться от Договора, письменно известив Арендодателя об этом за один месяц.

8.1.9. Круглосуточно 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.

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

8.3. Арендатор имеет преимущественное право на выкуп арендуемых помещений Здания или Здания в целом в случае его отчуждения Арендодателем. При выкупе арендуемых помещений Здания или Здания в целом Стороны произведут зачет в стоимость покупки общей суммы арендной платы, уплаченной по Договору Арендодателю к моменту выкупа, а также стоимости произведенных улучшений выкупаемых помещений Здания.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров между Сторонами.

9.2. В случае не урегулирования споров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. _____.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору ущерб другой Стороне, обязана полностью возместить другой Стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

10.3. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, 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 от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Здания, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Зданий;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения Договора.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, 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.

10.4. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за неисправности в работе, остановку и выход из строя, течь и перегрузки каких-либо коммуникаций и оборудования, а также за загромождение другими лицами мест общего пользования на территории и иных мест, на которые Арендатору предоставляется право пользования по настоящему Договору. Арендодатель несет ответственность за указанные события в том случае, если они не явились прямым следствием действий Арендатора, муниципальных властей или коммунальных служб.

10.5. В случае просрочки платежей в счет арендной платы по вине Арендатора Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере _____% от суммы просрочки за каждый день просрочки свыше _____ календарных дней.

10.6. Арендодатель выплачивает Арендатору штраф в размере _____ в случае нарушения права преимущественной покупки или преимущественного права Арендатора на продление Договора аренды.

10.7. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

11. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

11.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

11.2.1. Пользуется Зданием с существенным нарушением условий Договора или назначения Здания либо с неоднократными нарушениями.

11.2.2. Существенно ухудшает состояние Здания.

11.2.3. Более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату.

11.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

11.4. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

11.4.1. Арендодатель не предоставляет Здание в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Зданием в соответствии с условиями Договора или назначением имущества.

11.4.2. Переданное Арендатору 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 при заключении настоящего Договора.

11.4.3. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Здания.

11.4.4. Здание в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. 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.

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

12.3. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

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

12.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также, в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении несет _____.

12.6. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и _____.

12.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

Приложения:

1. Технические характеристики и иные сведения о здании (технический паспорт здания, выписка из технического паспорта БТИ, поэтажный план, экспликация, справка о техническом состоянии здания).

2. Расчет арендной платы за недвижимое имущество (здания, помещения).

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

БИК:

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____