

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

с особыми условиями

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. СТРАХОВАНИЕ

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.

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

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

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

3.5. 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.

3.6. Арендодатель осуществляет контроль использования Арендатором переданных ему в рамках соответствующего соглашения средств по страховому возмещению на ремонтно-восстановительные работы Объекта аренды.

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. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель обязан: 5.1.1. В соответствии с п.2.2 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 ущерб 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.

5.1.12. По просьбе Арендатора оказывать содействие в получении согласования соответствующих органов и последующей установке или демонстрации снаружи Здания, а также внутри Здания в месте, видимом снаружи, каких-либо рекламных объявлений, вывесок, досок для агентских сообщений, плакатов, цифр, букв, стоек, флагов, тарелок спутниковых антенн и оборудования для приема и передачи сообщений, прожекторов, а также, по просьбе Арендатора, установить фирменную вывеску Арендатора на въезде на Территорию при условии, что ее дизайн, стиль, размеры и расположение будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующим муниципальным органом для такой рекламы.

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 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 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 все произведенные в арендуемом Здании перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкций помещения, при условии компенсации всех затрат на эти улучшения, если иное не будет обусловлено договором с Арендодателем.

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 о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и иного, а также обо всем случившемся, что может ущемить интересы Арендодателя на Территории.

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:

4 / 8

7.1.1. Право 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 ущерб 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 посещений, 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 места общего пользования 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 соответствующим муниципальным органом 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 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 _____.

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, должны в первую очередь разрешаться путем дружественных переговоров между Сторонами.

9.2. Если Сторонам не удастся урегулировать такой спор в течение _____ календарных дней после письменного уведомления одной из Сторон другой Стороны о существовании спора, то спор разрешается в Арбитражном суде г. _____, по месту нахождения арендуемого объекта.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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. Кроме того, виновная Сторона обязана уплатить штраф в размере _____ рублей.

10.3. В случае несоблюдения обязательств, оговоренных в Договоре, виновная Сторона несет полную материальную ответственность за ущерб, нанесенный имуществу другой Стороны и третьих лиц, в полном размере.

10.4. В случае если Здание в результате действий Арендодателя или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние или подвергнется частичному или полному разрушению, Арендодатель восстанавливает его своими силами, за счет собственных средств или возмещает Арендатору нанесенный ущерб в полном объеме в установленном законом порядке.

10.5. 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.

10.6. 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.

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

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

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. 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.

11.3. Настоящий Договор и Приложения к нему содержат в себе все договоренности между Сторонами относительно указанного в Договоре Здания и никакие устные договоренности и письменные сообщения не могут изменять положений настоящего Договора. Все последующие изменения и поправки будут иметь силу только в том случае, если они будут оформлены в письменном виде и должным образом подписаны Сторонами.

11.4. Нумерация и названия различных статей настоящего Договора даны лишь для удобства пользования и не влияют на толкование самого Договора.

11.5. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора или применение его к какому-либо лицу или обстоятельству будет в какой-либо степени признано недействительным, это не влияет на остальные условия и положения настоящего Договора и применение их к лицам и обстоятельствам.

11.6. 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.

11.7. Обе Стороны ручаются, что они являются должным образом, созданными юридическими лицами, что они совершили все действия в своих организациях, которые необходимы для заключения настоящего Договора и выполнения своих обязательств по нему, что они получили все необходимые разрешения государственных органов на заключение настоящего Договора и выполнение его, а также что подписание ими настоящего Договора и их действия на его основании не будут нарушать действующее законодательство.

11.8. Настоящий Договор составлен и подписан в _____ экземплярах, причем все экземпляры имеют равную силу.

11.9. Стороны проведут государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке.

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

11.11. Расходы по государственной регистрации изменений и дополнений к настоящему Договору, а также в случае его досрочного прекращения, соглашения о расторжении несет Арендатор/Арендодатель.

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

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И 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:

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____