

ДОГОВОР АРЕНДЫ

недвижимого имущества для организации розничной торговли смешанными группами товаров

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 предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) следующее недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект: _____, общей площадью – _____ кв. м., расположенное по адресу: _____, в состоянии, указанном в акте приема-передачи и позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию в целях, указанных в п.1.2 Договора. Здание обеспечено теплом, водой, электроэнергией, телефонной связью.

1.2. Объект предоставляется Арендатору для организации розничной торговли смешанными группами товаров, согласованных с органами, осуществляющими контроль за розничной торговлей.

1.3. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Объекта в соответствии с Договором, являются его собственностью.

1.4. Перемена собственника Объекта не являются основанием для изменения и/или расторжения Договора.

1.5. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора аренды Объект принадлежит Арендодателю на праве _____.

1.6. Арендодатель гарантирует, что недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего договора, на момент подписания настоящего договора не заложено, не подарено, свободно от долгов, не подлежит удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоит и свободно от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в настоящем договоре.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

2.1.1. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату согласно раздела 5 Договора;

2.1.2. Поддерживать надлежащее санитарное состояние Объекта, соблюдать правила пожарной безопасности, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, оборудования и коммуникаций, расположенных в Объекте;

2.1.3. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие аварийные службы о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта с разумной степенью заботливости об Объекте. При этом, в случае возникновения аварий не по вине Арендатора, Арендатор имеет право на возмещение Арендодателем затрат и убытков, понесенных в связи с предотвращением и устранением аварий после предварительного согласования затрат с Арендодателем и проведения соответствующих экспертиз;

2.1.4. Если Объект в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер окажется в состоянии не пригодном для дальнейшей эксплуатации без проведения ремонтных и/или восстановительных работ, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за счет своих средств, или возмещает причиненный ущерб в установленном законом порядке;

2.1.5. Не производить ремонт, в том числе капитальный, реконструкцию, переоборудование, перепланировку Объекта, иные строительные работы без письменного согласия Арендодателя. Расходы на проведение и согласование ремонта, в том числе капитального, реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта, на иные строительные и ремонтные работы на Объекте возлагаются на Арендатора и не подлежат возмещению.

2.1.6. Согласование реконструкции, произведенной Арендатором после подписания акта приема-передачи помещения, переоборудования, перепланировки Объекта в установленном законодательством РФ порядке осуществляет Арендодатель после согласования с Арендатором стоимости услуг по оформлению документов такого рода. Арендатор обязуется совершить действия, необходимые с его стороны, для согласования Арендодателем реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта.

2.1.7. В течении _____ дней со дня вступления в силу настоящего договора заключить договоры:

- на услуги телефонной связи, в т.ч. междугородней и международной;
- на вывоз мусора;
- на охрану объекта;
- на обслуживание охранно-пожарной сигнализации;
- на водоснабжение, теплоснабжение, а также на их передачу в помещения Объекта;
- на иное обслуживание помещений Объекта.

2.1.8. Самостоятельно заказывает и оплачивает проект нормативов образования отходов и лимитов их размещения.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. С согласия Арендодателя сдавать часть Объекта в субаренду третьим лицам с соблюдением следующих условий:

- при сдаче помещения в субаренду субарендаторы имеют право осуществлять розничную торговлю, в соответствии с требованиями п.1.2 настоящего договора;
- Арендатор несет полную материальную ответственность за любые действия субарендаторов при эксплуатации помещения.

2.2.2. Обозначать свое местонахождение в арендуемом Объекте путем размещения вывески на фасадной части здания, указательных табличек и т.д. с указанием торговой марки «_____».

2.2.3. Устанавливать сигнализацию и иные системы охраны.

2.2.4. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера Объекта, не затрагивающие конструктивных и других характеристик надежности и безопасности здания, в котором находится Объект.

2.2.5. Своими силами и за свой счет установить в Помещении оборудование, которое ему необходимо для осуществления коммерческой деятельности. Установка оборудования, которое не является торговым оборудованием для торгового зала осуществляется после предварительного согласования с Арендодателем условий его монтажа.

2.2.6. Использовать прилегающую территорию в качестве стоянки личного автотранспорта покупателей, личного автотранспорта своих сотрудников, проведения разгрузочно-погрузочных работ.

3. ПРИЕМКА-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

3.1. Передача Объекта Арендодателем Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон. Акт приема-передачи Объекта Арендатору является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №2).

3.2. Арендодатель обязан передать Объект Арендатору в течение _____ дней с момента подписания настоящего договора.

3.3. В Акте приема-передачи отражается площадь Объекта, техническое состояние Объекта на момент передачи, его недостатки, при наличии таковых, необходимость ремонта, состояние оборудования, системы отопления, водоснабжения, освещения и т.д., показания приборов учета, количество передаваемых Арендатору, а также состав передаваемой Арендатору документации на Объект.

3.4. Возврат (передача) Объекта Арендатором обратно Арендодателю осуществляется по правилам, предусмотренным п.п. 3.1.-3.3. настоящего договора, в течение _____ дней с момента прекращения настоящего договора.

3.5. По окончании срока действия договора аренды Арендатор обязан вернуть Объект с учетом всех неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в помещении с согласия Арендодателя, а также с учетом нормального износа Объекта и неотделимых улучшений.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в настоящем договоре срока арендную плату в следующем размере:

- оплата арендной платы за _____ месяц составляет _____ рублей; НДС не предусмотрен.
- оплата арендной платы с «___» _____ 2020 года до окончания действия договора составляет _____ рублей в месяц; НДС не предусмотрен.

4.2. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке не позже, чем за _____ дней до введения в действие нового размера арендной платы, но не чаще одного раза в год. При этом правила корректировки цены в зависимости от изменения стоимости эквивалента остаются прежними.

4.3. Оплата арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, не позднее _____ числа месяца, за который осуществляется платеж.

4.4. Не позднее последнего числа каждого месяца аренды Арендодатель обязан выставить Арендатору акт выполненных работ на сумму постоянной арендной платы.

4.5. Помимо арендной платы за пользование Объектом в период с даты начала действия договора, установленного п.5.1. и до заключения договоров в соответствии с п.2.1.7 настоящего договора Арендатор компенсирует Арендодателю стоимость коммунальных услуг потребленных Арендатором, размер которых определяются на основании счетов, выставленных снабжающими организациями в адрес Арендодателя.

4.6. Компенсация стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором производится в течение _____ дней со дня предъявления Арендодателем счета на оплату.

4.7. Датой платежа для целей настоящего Договора считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с «___» _____ 2020 г. и заключается сроком на _____.

5.2. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон. Соглашение об изменении и/или дополнении Договора вступает в силу с момента его государственной регистрации. Условия договора, измененные/дополненные соглашением об изменении/дополнении Договора, применяются к отношениям сторон с даты подписания дополнительного соглашения. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию соглашений об изменении и/или дополнении настоящего договора несет сторона, инициирующая изменение и/или дополнение настоящего договора.

5.3. Досрочное расторжение договора допускается:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке по инициативе одной из сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящим договором или действующим законодательством РФ (ст.ст. 619, 620 ГК РФ).

5.4. В случае если до окончания указанного в п.6.1 срока ни одна из сторон не заявит о своем отказе от продления договора, договор по окончании срока действия настоящего договора считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

5.5. По окончании срока действия Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение Договора аренды на новый срок, при прочих равных условиях.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. За несвоевременное внесение арендной платы Арендатор выплачивает неустойку в размере _____% от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

6.3. В случае непредставления Арендодателем Объекта в согласованные сроки Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере _____% от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации. С «___» _____ 2020 г. и до даты его государственной регистрации Договор действует как краткосрочный, заключенный на срок _____ календарных дней. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора несет Арендатор.

7.2. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.3. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- поэтажный план здания, на котором обозначены сдаваемые в аренду нежилые помещения с указанием размера арендуемой площади (Приложение №1);
- акт приема-передачи недвижимого имущества (Приложение №2).

7.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд _____.

7.5. Все уведомления, запросы, требования и другие сообщения, относящиеся к настоящему договору, оформляются в письменной форме и направляются заказным письмом с уведомлением по почтовому адресу стороны, или вручаются лично уполномоченному представителю другой стороны. Срок рассмотрения обращений сторон – _____ календарных дней.

7.6. Договор составлен в трёх экземплярах, на русском языке, идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр –

для хранения в Управление Федеральной Регистрационной службы по
_____.

8. 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:

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____