

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

о заключении договора аренды недвижимого имущества

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. Стороны обязуются заключить в будущем договор аренды недвижимого имущества, основные условия которого Стороны определяют в настоящем Договоре, который является предварительным договором.
- 1.2. Договор аренды должен быть заключен Сторонами настоящего Договора в течение _____ дней с момента получения Арендодателем свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество, которое будет сдаваться в аренду.
- 1.3. Обязательства из будущего договора аренды возникнут у Сторон настоящего Договора с момента заключения основного договора аренды.

2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ БУДУЩЕГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ

- 2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м (далее – «Помещение») в состоянии, позволяющем его эксплуатировать для _____.
- 2.2. Передача помещения осуществляется по акту приема-передачи с указанием технического состояния помещения, наличия вспомогательного оборудования, коммуникаций и иной информации, характеризующей помещение на момент сдачи его в аренду.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

- 3.1.1. Производить капитальный ремонт помещения за свой счет.

3.1.2. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

3.2.2. Содержать помещение в исправности и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную безопасность.

3.2.3. Своевременно за счет собственных средств производить текущий и косметический ремонт помещения.

3.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

3.2.5. Не проводить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя.

3.2.6. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет собственных средств или возмещает ущерб, причиненный Арендодателю, в установленном законом порядке.

3.3. Арендуемое помещение может сдаваться в субаренду Арендатором только с письменного согласия Арендодателя.

4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендатор будет производить арендные платежи согласно прилагаемому расчету в общей сумме _____ рублей в _____ с учетом НДС.

4.2. Оплата производится _____ путем перечисления суммы, определенной Договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее _____ числа каждого месяца, начиная с первого _____ аренды.

4.3. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере _____ % от суммы задолженности, но не более _____ % от общей суммы арендной платы.

4.4. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ БУДУЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Срок аренды устанавливается с «__» _____ 2020г. по «__» _____ 2020г.

5.1.1. По истечении срока договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора.

5.1.2. За _____ до истечения срока аренды Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора.

5.1.3. Арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за _____ о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока договора, так и при досрочном освобождении и сдать помещение по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

5.2. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор выселению:

5.3.1. При использовании Арендатором помещения в целом или его части не в соответствии с договором аренды.

5.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

5.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение _____.

5.3.4. Если Арендатор не производит ремонтов, предусмотренных договором аренды.

5.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

5.4.1. Если Арендодатель не производит капитального ремонта помещения.

5.4.2. Если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п.6.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п.6.2 Договора, то она обязана возместить второй Стороне понесенные этой Стороной убытки.

6.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п.6.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более _____, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из условий Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не урегулирования споров путем переговоров споры разрешаются Арбитражным судом _____ в установленном законом порядке.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения, дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

8.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Уведомления и сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.

8.3. Настоящий Договор совершен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у Арендодателя и Арендатора.

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

9. 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:

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____