

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ

с дополнительными условиями ответственности Арендодателя

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»), общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: _____, подробное описание, а также поэтажный план, которого 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. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Здания, являются его собственностью.

1.4. 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.

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.

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 арендной платы 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.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор обязан:

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

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

6.1.3. 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.

6.1.4. 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.

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.

8. ПРАВА АРЕНДАТОРА

8.1. Арендатор имеет право:

8.1.1. 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.

8.1.2. 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.

8.1.3. В любое время отказаться от Договора, письменно известив Арендодателя об этом за _____.

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.

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 _____ рублей 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 Здание.

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 подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

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 3-х 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. поэтажный план здания.
2. Размер и порядок оплаты.

13. 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:

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____