

Договор аренды нежилого помещения

« ____ » _____ г.

_____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение (далее - Помещение), а Арендатор обязуется принять Помещение и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору является нежилое помещение общей площадью _____ (_____) кв. м., кадастровый номер Помещения _____.

Адрес помещения: _____, этаж _____, номер Помещения на поэтажном плане _____. Границы и площадь Помещения указаны на копии кадастрового паспорта помещения, включающей в себя план расположения Помещения на этаже, являющейся неотъемлемой частью Договора (Приложение N 1).

1.3. Цель использования Помещения: _____.

1.4. Помещение находится в собственности Арендодателя, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N _____ от _____ (Приложение N 2).

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

2. Срок договора

2.1. Договор заключен на срок от « ____ » _____ года до « ____ » _____.
(договор аренды, заключенный на срок не менее года подлежит государственной регистрации).

2.2. Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами.

2.3. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за _____ рабочих дней.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подготовить Помещение к передаче, включая составление Акта приемки-передачи недвижимости.

3.1.2. Передать Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора, в течение _____ рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами по Акту приемки-передачи недвижимости, который является неотъемлемой частью Договора.

3.1.3. Производить капитальный ремонт за свой счет.

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

3.2. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя сдавать Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог и вносить их в оплату доли в уставном капитале хозяйственных товариществ и обществ или в качестве вклада в совместную деятельность.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием Акта приемки-передачи недвижимости осмотреть Помещение и проверить его состояние.

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

3.3.3. Содержать помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности.

3.3.4. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные Договором.

3.3.5. Своевременно за счет собственных средств производить текущий и косметический ремонт.

3.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.

4. Улучшения арендованного имущества

4.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Помещения являются собственностью Арендатора.

4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения Помещения. После прекращения Договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

5. Размер, сроки и порядок внесения арендной платы

5.1. Арендная плата устанавливается в размере _____ (_____) рублей, в том числе НДС, за месяц и включает стоимость потребляемых Арендатором коммунальных услуг.

5.2. Арендная плата может быть пересмотрена по соглашению сторон не чаще одного раза в год. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее чем за _____ месяцев.

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

5.4. Помимо арендной платы Арендатор одновременно с первым платежом вносит также обеспечительный платеж в размере _____ (_____) рублей.

5.5. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно:

5.6. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору.

5.7. Датой уплаты арендной платы и иных платежей по Договору считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

6. Ответственность сторон

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

6.2. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пеней) в размере _____ (_____) процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. За несвоевременную передачу Помещения Сторона, нарушившая Договор, обязана будет уплатить другой Стороне штраф в размере _____ (_____) рублей.

6.4. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

6.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось

невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

7.1. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение _____ (_____) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более _____, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;
- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ/ЕГРИП или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

8.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Если претензия направлена без документов, подтверждающих полномочия лица, которое ее подписало, то она считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

8.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение ____ (_____) рабочих дней со дня получения претензии.

8.5. При неурегулировании разногласий в претензионном порядке, а также при неполучении ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 8.4 Договора, спор передается в арбитражный суд по месту нахождения ответчика, за исключением случаев, когда другая подсудность установлена законом.

9. Изменение и досрочное расторжение договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством.

10. Заключительные положения

10.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

10.2. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения могут направляться Сторонами по факсимильной связи, электронной почте или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

10.3. К Договору прилагаются:

- копия кадастрового паспорта Помещения с поэтажным планом Помещения (Приложение N 1);

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним N _____ от _____ (Приложение N 2);

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендатор:

ИНН: _____
КПП: _____
ОГРН: _____
Адрес: _____
Р/с: _____

_____/_____

Арендодатель:

паспорт: _____
выдан _____
Адрес: _____
Р/с: _____
Банк: _____
БИК: _____
Корр/с: _____

_____/_____

