

ДОГОВОР АРЕНДЫ нежилого помещения

Г. Москва

« 22 » мая 20 г.

ООО «Спецстройтехника» в лице Спиридонова Евгения Павловича, действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и ООО «Инстрой-Металлобитник» в лице Анатольева Федора Андреевича, действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение, общей площадью 249 кв.м., кадастровый (условный) номер: 22:64:013901:0142, расположенное по адресу г. Москва, ул. Маршала Жукова корпус 1, строение 1.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на основании: Свидетельства о государственной регистрации права, серия 77 АВ № 123456.

1.3. Арендатор намеревается использовать данные помещения с целью ведения деятельности, не запрещенной законодательством РФ, а именно:

(помещение под гараж, под офис, под магазин, склад, общепит и т.п.)

1.4. Арендодатель гарантирует, что передаваемые в аренду помещения не заложены, не арестованы и не обременены правами третьих лиц.

1.5. Срок аренды указанного помещения устанавливается с 10 июля 2020 г. по 10 июня 2021 г.

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Арендодателя:

2.1.1. Арендодатель передает арендатору Помещения, указанные в п.1.1 настоящего договора по Передаточному акту в согласованные Сторонами сроки.

2.1.2. Арендодатель обеспечивает доступ Арендатора в арендуемые Помещения с момента подписания акта-приема передачи.

2.1.3. Арендодатель не вмешивается в деятельность Арендатора.

2.1.4. При наличии технической возможности, Арендодатель по запросу Арендатора обеспечивает его необходимыми коммунальными услугами: электроснабжение помещения мощностью до 100 кВт за счет Арендатора.

2.1.5. Арендодатель производит капитальный ремонт здания, в котором расположены арендуемые Помещения, по мере возникновения соответствующей необходимости.

Арендодатель _____

Арендатор _____

2.1.6. В случае аварий и неисправностей, происшедших не по вине Арендатора, Арендодатель должен немедленно принимать меры к их устранению. (При авариях и неисправностях по вине Арендатора устранение производится за счет Арендатора силами Арендодателя или по договоренности сторон).

2.1.7. Контроль приборов учета коммунальных услуг осуществляется Арендодателем.

2.1.8. Арендодатель вправе производить отключение электроэнергии в помещениях Арендатора при аварийных ситуациях – без предупреждения, по предписанию инспекции Энергонадзора, при несвоевременной оплате, а также в случае нарушения эксплуатационных норм и требований – при условии письменного предупреждения Арендатора не менее чем за 24 часа до предполагаемого времени отключения.

2.2. Права и обязанности арендатора

2.2.1. Арендатор обязуется вносить арендную плату за нежилое помещение, а также иные обязательные платежи в порядке и сроки, оговоренные настоящим договором.

2.2.2. Арендатор должен использовать переданные ему помещения по назначению, указанному в п.1.3 настоящего договора, поддерживать их в исправном состоянии.

2.2.3. Арендатор не может производить перепланировок (переоборудования) в арендуемых Помещениях, без письменного согласования таких перепланировок с Арендодателем и уполномоченными государственными органами.

2.2.4. Арендатор обязан содержать арендуемые Помещения, их инженерное оборудование и системы в полной исправности и в порядке, предусмотренном санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами. Нести ответственность за соблюдение требований СЭС, организаций, осуществляющих пожарный надзор, экологических требований, также требований иных государственных органов.

2.2.5. Арендатор за свой счет производит текущий ремонт арендуемых Помещений для поддержания их в рабочем состоянии, а также обеспечить необходимое благоустройство прилегающей территории.

2.2.6. Арендатор обязан устранять аварии (и их последствия), произошедшие по своей вине в арендуемых Помещениях.

2.2.7. Арендатор должен беспрепятственно допускать в рабочее время представителей Арендодателя с целью контроля за состоянием и эксплуатацией арендуемых помещений, установленного в них оборудования. В случае неисправностей тепло- и электросетей немедленно вызывать представителей Арендодателя, а также принимать незамедлительные меры для устранения неисправностей и сохранения товарно-материальных ценностей.

2.2.8. Арендатор должен выполнять все необходимые противопожарные правила и санитарные требования, предъявляемые к данным Помещениям с учетом их назначения и деятельностью, осуществляемой в них Арендатором (п.1.3 Договора). А в случае предъявления претензий контролирующими государственными органами (надзорными органами) к Арендодателю или намерения указанных органов наложить штрафные санкции на Арендодателя в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением в арендованных Помещениях указанных выше требований – административную, уголовную и иную вытекающую из данных фактов ответственность в полном объеме несет Арендатор.

2.2.9. Не позднее _____ дней с даты принятия помещений по Передаточному акту, обеспечить арендуемые Помещения (осуществить монтаж, пуско-наладку и ввод в эксплуатацию) необходимыми средствами пожарной сигнализации и пожаротушения, а также поддерживать соответствующие системы в надлежащем рабочем состоянии.

2.2.10. Без письменного согласия Арендодателя: не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам; не предоставлять арендуемые Помещения в безвозмездное и возмездное (субаренду) пользование, не вносить права аренды в качества вклада в уставный капитал или паевого взноса.

2.2.11. Возместить ущерб Арендодателю в полном объеме, в сумме стоимости возврата Помещений в прежнее состояние: в случае пожара либо аварии, возникших в арендуемых Помещениях, вследствие несоблюдения Арендатором правил пожарной безопасности или неправильной эксплуатации Помещений, коммуникаций, нарушений правил техники безопасности; или осуществить восстановительный ремонт собственными силами и/или за свой счет.

2.2.12 Охрана арендуемых Помещений и иного имущества, принадлежащего Арендатору, осуществляется силами и за счет средств Арендатора.

2.2.13. Сбор, хранение, вывоз, мусора, бытовых и опасных отходов производится Арендатором самостоятельно за свой счет.

2.2.14. Размещение Арендатором рекламы на здании и территории Арендодателя осуществляется по письменному согласованию с Арендодателем и оформлением разрешения.

2.2.15. Курение персонала и клиентов Арендатора в арендованных Помещениях и на прилегающей территории строго запрещено. Кроме того, запрещено курение указанных выше лиц на всей территории Арендодателя, за исключением специально отведенных мест для курения, размещенных и оборудованных в соответствии с требованиями законодательства РФ.

III. Платежи

3.1. Арендная плата

3.1.1. За нежилое помещение, указанные в п.1.1, Арендатор оплачивает Арендодателю арендную плату, исходя из договоренности сторон, по ставке 400 рублей за 1 кв. метр площади в месяц. Сумма арендной платы в месяц составляет 99600 руб. Возврат НДС по данному договору (не) предусмотрен.

3.1.2. Платежи вносятся Арендатором ежемесячно равными долями от годовой суммы не позднее 15 числа текущего месяца.

3.1.3. При заключении настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за последний месяц аренды по настоящему договору. Оплата за последний месяц аренды считается обеспечительным платежом и находится у Арендодателя; в случае необходимости, из указанной суммы производится вычет подлежащих уплате сумм неустойки, штрафа, иного вида ответственности Арендатора. Данная сумма засчитывается в качестве оплаты за последний месяц аренды. В случае если из указанной суммы было произведено удержание Арендодателем, Арендатор в течение 10 банковских дней обязан возместить указанную сумму для зачета в качестве оплаты последнего месяца аренды.

3.1.4. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке, при условии письменного уведомления Арендатора не позднее, чем за 60 календарных дней до предполагаемой даты изменения, но не ранее чем через год после подписания настоящего договора.

3.2 Коммунальные платежи

3.2.1. Коммунальные платежи оплачивает арендатор. Они включают в себя:

3.2.2. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в срок не позднее 10 числа месяца, следующего после выставления счетов.

IV. ПЕНИ

4.1. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, Арендодателем может быть взыскана пеня в размере 2 % в день от просроченной суммы за каждый день задержки.

4.2. Уплата пени, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.3. Обязанность по уплате пени и причиненных убытков возникает у виновной стороны после предъявления к ней письменной претензии от другой стороны, с расчетом размера суммы, подлежащей уплате, сроков уплаты и приложением документов, подтверждающих обоснованность этого расчета.

V. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПРОЛОНГАЦИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ

5.1. Настоящий договор считается заключенным со дня его подписания Сторонами и действует до « » 20 г. включительно.

5.2. Договор аренды расторгается досрочно по обоюдному согласию сторон.

5.3. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, при условии уведомления Арендодателя о намерении расторгнуть договор, не менее чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения.

5.4. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий договора в одностороннем порядке при условии уведомления Арендатора о намерении расторгнуть договор, не менее чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения, либо в любое время по своему усмотрению при выявлении следующих нарушений:

- существенно ухудшает состояние помещения;
- если Арендатор использует переданные ему в аренду помещения не по назначению и/или с нарушением существенных условий настоящего договора аренды;
- в случае несогласованной сдачи помещения в субаренду;
- если Арендатор производит работы по переустройству и перепланировке арендуемых помещений или изменение конструкции данных помещений без письменного согласования с Арендодателем и согласования таких изменений с уполномоченными организациями;
- если Арендатор допускает просрочку оплаты арендных платежей, либо иных согласованных Сторонами платежей на срок более 30 банковских дней.

5.5. Арендатор, по окончании срока действия настоящего договора, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение (продление) договора аренды помещений, указанных в настоящем договоре, на новый срок на условиях, согласуемых Сторонами дополнительно.

5.6. По согласованию сторон данный договор пролонгируется автоматически на тот же срок и тех же условия, если ни одна из сторон не изъявила желания к его расторжению по истечении срока.

VI. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения условий договора, в том числе ставки арендной платы, должны быть согласованы между сторонами и оформлены дополнительными соглашениями. При не достижении согласия между сторонами спор подлежит рассмотрению в суде.

Арендодатель _____

Арендатор _____

6.2. Настоящий договор составлен в 2-х подлинных экземплярах по одному для каждой стороны.

6.3. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются гражданским законодательством Российской Федерации.

VII. ПОДПИСИ 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:

Арендодатель _____

Арендатор _____

Арендодатель _____

Арендатор _____