

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

Город [●]

«[●]»[●] 20[●] г.

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [●], действующего на основании [●], с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование) складские помещения ([●] этаж помещение [●]: №№ по плану [●]) площадью [●] кв.м. и офисные помещения (этаж [●] помещение [●]: №№ по плану [●]) площадью [●] кв.м. части [●], расположенного по адресу: [●]

1.1.1. Перечень передаваемых в аренду помещений и их описание указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору и копиях поэтажных планов, составленных ГУП [●] БТИ (Приложения №1а, №1б настоящему Договору).

1.1.2. Помещения (Приложение №1а) ([●] этаж помещение [●]: №№ по плану [●]), далее по тексту настоящего Договора именуются «Складские помещения».

1.1.3. Помещения (Приложение №1б) (этаж [●] помещение [●]: №№ по плану [●]), далее по тексту настоящего Договора именуются «Офисные помещения».

1.2. Помещения части [●] (п.п. 1.1.2., 1.1.3. настоящего Договора), далее по тексту настоящего Договора именуются «Объект».

1.3. Объект передается в аренду с целью его эксплуатации Арендатором по целевому назначению в качестве офисного и складского.

1.4. Право собственности Арендодателя на Здание: Объект (условный номер [●] возникло на основании передаточного акта[●] и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права [●][●])

1.5. Объект передаётся в аренду в рабочем состоянии, без дефектов и повреждений, в помещениях Объекта поверхности потолков, стен, полов, дверей и окон чистые, сантехническое оборудование, кондиционеры и электрооборудование находятся в исправном состоянии.

1.6. Арендодатель гарантирует, что передаваемый в аренду Объект не обременён правами третьих лиц, под арестом и запрещением не состоит.

2. Порядок передачи объектов

2.1. Передача Объекта в аренду осуществляется путем подписания Акта приема-передачи уполномоченными представителями сторон.

2.2. Объект считается переданным в аренду с момента подписания Акта приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

2.3. После подписания Акта приемки-передачи Объекта Арендодателем не принимаются претензии Арендатора по техническому состоянию Объекта, за исключением скрытых дефектов, которые не могли быть выявлены в ходе приемки-передачи Объекта.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. После подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект по Акту приема-передачи в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Заблаговременно, но не менее чем за [●] ([●]) рабочих дней, информировать Арендатора об объективной необходимости совершения Арендодателем действий, которые тем или иным образом могут отразиться на деятельности Арендатора, либо использовании им Объекта, предварительно согласовывать с Арендатором характер указанных действий.

Арендодатель _____

1

Арендатор _____

3.1.4. Не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора на арендуемых площадях, если она не противоречит условиям настоящего Договора, действующему законодательству.

3.1.5. Осуществлять страхование Объекта, охрану, и текущий ремонт, за исключениями, указанными в Акте разграничения полномочий (Приложение № 2 к договору).

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять в присутствии представителя Арендатора проверки порядка использования Арендатором арендуемого Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора, не нарушая при этом производственной деятельности Арендатора.

3.2.2. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае не внесения всей суммы платежа или внесения неполной суммы платежа один раз.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Использовать Объект исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.3. Договора.

3.3.2. Своевременно уплачивать Арендодателю арендную плату на условиях, определенных в разделе 5 Договора.

3.3.3. Содержать Объект в исправном и надлежащем рабочем состоянии, в соответствии с Актом разграничения полномочий (Приложение № 2 к договору).

3.3.4. Письменно ставить в известность Арендодателя о случившихся аварийных ситуациях на инженерных сетях и коммуникациях. Принимать срочные меры по устранению последствий аварий.

3.3.5. Обеспечить требования СанПиН, пожарную и электрическую безопасность на Объекте.

3.3.6. Беспрепятственно допускать на арендуемый Объект уполномоченных представителей Арендодателя с целью проверки на предмет использования Арендатором Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.7. Не предоставлять арендуемый Объект в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3.8. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору прав, переход их к иному лицу (в том числе, Арендатор не в праве без разрешения Арендодателя передавать свои права и (или) обязанности по Договору другому лицу, передавать Объект во владение и (или) пользование другим лицам, отдавать арендные права по Договору в залог, вносить арендные права по Договору в качестве вклада (паевого) взноса в уставные капиталы юридических лиц, вносить арендные права по Договору в качестве вклада по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности), совершать иные юридические или фактические действия, связанные с передачей или возможностью передачи Объекта и (или) арендных прав по Договору другим лицам.

3.3.9. Без предварительного письменного согласия Арендодателя не производить перепланировку и/или реконструкцию Объекта, производство неотделимых улучшений Объекта (в том числе, строительство новых объектов, непосредственно примыкающих к Объекту, установка каких-либо объектов, которые не могут быть изъяты без повреждения Объекта и (или) обслуживающих Объект коммуникаций и т.п.). При этом стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором за свой счет, не подлежит возмещению Арендодателем Арендатору, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением к договору.

3.3.10. По истечении срока аренды по настоящему Договору, а также при досрочном расторжении настоящего Договора передать Арендодателю Объект в соответствии с разделом 4 настоящего Договора по Акту сдачи-приемки, а в случае нарушения срока возврата Объекта уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки.

3.3.11. Нести иные обязанности временного владельца арендуемого Объекта.

3.3.12. Представители Арендатора должны знать и соблюдать принципы функционирования розничной торговли, правила и нормы охраны труда, техники безопасности, правила пожарной безопасности, нормы по охране окружающей среды, правила органов Санэпидемнадзора (санитарные правила), требования стандартов ISO 14001 и OHSAS 18001.), а также строго соблюдать требования специальных инструкций изготовителей по эксплуатации и обслуживанию оборудования, строго соблюдать правила техники безопасности, пожарной безопасности, правила безопасности дорожного движения и иные требования, обязательные для соблюдения при выполнении соответствующего вида работ.

3.3.13. Не использовать Фирменный стиль и товарные знаки [●] «[●]», в качестве рекламного материала (при проведении рекламных акций, на рекламных конструкциях (штендерах, плакатах,

вывесках, наклейках, билбордах и т.п.) и на рекламных материалах), в целях оформления и изготовления своей деловой документации, включая фирменные бланки, визитки и бейджи, конверты, папки, компакт-диски, наклейки на пакеты, вымпелы, флаги и т.д., без предварительного письменного согласования с Арендодателем.

3.3.14. Не размещать на Объекте и прилегающей к Объекту территории рекламные конструкции без согласования с Арендодателем. В случае получения согласия Арендодателя на размещение рекламных конструкций Арендатор своими силами и за свой счет получает разрешение соответствующих надзорных органов и осуществляет монтаж конструкций, а также обеспечивает их демонтаж не позднее даты прекращения действия Договора или даты окончания согласованного Арендодателем срока размещения рекламных конструкций.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. В письменном виде вносить предложения Арендодателю по капитальному ремонту, реконструкции и улучшению Объекта.

3.5. Стороны обязуются незамедлительно информировать друг друга о возникающих затруднениях, которые могут привести к невыполнению настоящего Договора в целом или отдельных его условий.

4. Порядок возвращения объекта арендодателю

4.1. Возврат арендуемого Объекта Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из уполномоченных представителей сторон, в том числе материально ответственных лиц.

4.2. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к передаче арендуемого Объекта в течение [●] ([●]) дней с даты принятия сторонами решения о расторжении Договора или прекращения настоящего Договора по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором или законодательством РФ.

4.3. Арендатор в течение срока, указанного в п. 4.2. настоящего Договора, обязан подготовить арендуемый Объект к сдаче комиссии.

4.4. Арендуемый Объект должен быть передан в течение [●] ([●]) дней с момента начала работы комиссии, о чем должен быть составлен Акт сдачи-приемки.

4.5. Арендуемый Объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания Акта сдачи-приемки. К Акту сдачи-приемки прилагаются все переданные Арендодателю документы на имущество, входящее в состав Объекта.

4.6. Арендованный Объект должен быть возвращен Арендодателю в том же состоянии, в котором он были передан в аренду, с учетом нормального износа.

4.7. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендованного Объекта являются собственностью Арендатора.

5. Платежи и расчеты по договору

5.1. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору составляет [●] ([●]) руб. в месяц, в том числе НДС 18% в размере [●] ([●]) руб.

5.1.1. За пользование Офисными помещениями арендная плата составляет [●] ([●]) руб. в месяц, в том числе НДС 18% в размере [●] ([●]) руб. из расчета [●] ([●]) руб., в том числе НДС 18% в размере [●] ([●]) руб за квадратный метр в месяц.

За пользование Складскими помещениями арендная плата составляет [●] ([●]) руб. в месяц, в том числе НДС 18% в размере [●] ([●]) руб. из расчета [●] ([●]) руб. в том числе НДС 18% в размере [●] ([●]) руб. за квадратный метр в месяц.

5.2. Арендная плата включает в себя затраты Арендодателя на амортизацию основных средств, налог на имущество, налог на землю, затраты по страхованию, а также стоимость предоставляемых Арендодателем Арендатору коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, электроэнергия). Все прочие эксплуатационные затраты, связанные с арендуемыми помещениями, Арендатор несёт самостоятельно и за свой счёт.

5.3. Арендатор оплачивает арендную плату ежемесячно на условиях [●] ([●]) % предоплаты без выставления счета Арендодателем в срок до [●] ([●]) числа месяца, предшествующего оплачиваемому путем перечисления Арендатором соответствующих денежных сумм на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре. В случае подписания Акта сдачи-приемки

Объекта после [●] ([●]) числа, арендная плата за текущий месяц (ее часть пропорционально сроку аренды до конца месяца), вносится Арендатором в срок не позднее [●] ([●]) числа следующего месяца.

Дополнительно к оплате за первый месяц аренды Арендатором в течение [●] ([●]) рабочих дней с даты подписания Акта сдачи-приемки (если иной срок не определен соглашением Сторон) Арендатор оплачивает Арендодателю гарантийную сумму в размере ежемесячной арендной платы. Указанная сумма будет зачтена при прекращении действия настоящего договора в счет арендной платы за последний месяц срока действия настоящего договора.

5.4. Арендная плата начисляется с даты передачи Объекта в аренду по Акту приема-передачи до момента возврата Объекта Арендодателю по Акту сдачи-приемки.

5.5. Стороны ежеквартально, а также по окончании действия Договора, подписывают акты сверки взаиморасчетов.

5.6. Счет-фактура представляется Арендодателем в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. В стоимость арендной платы по соглашению Сторон может быть зачтена сумма произведенных Арендатором по согласованию с Арендодателем неотделимых улучшений, а также стоимость произведенного ремонта, оказанных Арендодателю услуг.

5.8. Изменения размера арендной платы производятся не чаще [●] ([●]) раза в год и устанавливаются сторонами путем заключения дополнительного соглашения. Увеличение арендной платы производится арендодателем исходя из сложившихся условий на рынке недвижимости, годовой инфляции, увеличения затрат Арендодателя на содержание Объекта и других факторов, влияющих на стоимость аренды, но не может составлять более [●] ([●]) % в год.

6. Сроки. Изменение, прекращение и продление договора

6.1. Срок действия Договора (срок аренды) устанавливается на [●] ([●]) месяцев. Если за месяц до окончания срока аренды ни одна из сторон не направит другой стороне письменное уведомление о своем отказе от продления Договора, Договор считается продленным на такой же срок и на тех же условиях.

Окончание срока действия Договора (срока аренды) не влечет за собой прекращение обязательств Сторон по взаимным расчетам в соответствии с Договором.

6.2. Изменение условий Договора, его досрочное расторжение при условии выполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору может быть произведено по соглашению сторон, если иное не установлено настоящим Договором или действующим законодательством. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются в течение [●] ([●]) рабочих дней и оформляются дополнительными соглашениями.

Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу и будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

6.3. Изменение условий Договора, его досрочное расторжение при условии выполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору может быть произведено по соглашению сторон, если иное не установлено настоящим Договором или действующим законодательством. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются в течение [●] ([●]) рабочих дней и оформляются дополнительными соглашениями.

Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке без обращения в судебные органы по требованию Арендодателя, при условии письменного уведомления Арендатора за [●] ([●]) дней до даты предполагаемого расторжения в случаях:

- использования Объекта в целях, не указанных в п.1.3. настоящего договора;
- нарушения сроков уплаты арендной платы (не внесение всей суммы платежа или внесение неполной суммы платежа) один раз.

6.4. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в случае отказа Арендатора от заключения дополнительного соглашения, предусмотренного п. 5.8 Договора.

6.5. В случаях, предусмотренных пунктами 3.2.2., 6.3., 6.4., Договора, Договор считается расторгнутым после направления соответствующего письменного уведомления об этом стороной, желающей расторгнуть Договор, другой стороне (конкретный срок расторжения договора должен быть указан в уведомлении). При этом возврат арендуемого Объекта осуществляется в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

6.6. Реорганизация Арендодателя, изменение состава его участников, не является основанием для изменения условий или расторжения Договора. Переход права собственности на Объекты к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора. Новый собственник объекта обязан исполнять условия настоящего Договора в период его действия.

6.7. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по Договору, по истечении срока настоящего Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Объекта на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о своем желании заключить договор аренды Объекта на новый срок не позднее чем за [●] ([●]) дней до истечения срока действия Договора.

6.8. При заключении договора аренды Объекта на новый срок условия этого договора, в том числе относительно арендной платы, срока аренды и т.п. устанавливаются по соглашению сторон и могут отличаться от условий настоящего Договора.

7. Переход риска случайной гибели. Ответственность сторон.

7.1. На Арендатора с даты подписания Акта приема-передачи Объекта переходит риск случайной гибели или повреждения переданного Объекта или любой его части, за исключением рисков, застрахованных Арендодателем, а также гибели (повреждения Объекта или его части) по зависящим от Арендодателя причинам.

7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

7.3. Арендатор несет ответственность в соответствии с законодательством за повреждения и/или вред, причиненные как людям, так и имуществу третьих лиц вследствие использования и эксплуатации Объекта.

7.4. В случае необоснованного нарушения Арендатором обязательства по уплате арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере [●] ([●]) % от размера задолженности за каждый день просрочки платежа.

7.5. В случае задержки передачи Объекта Арендодателю в соответствии с п. 3.3.10. Договора по вине Арендатора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере [●] ([●]) от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки передачи Объекта.

7.6. Арендатор несет материальную ответственность за недостачу, утрату, порчу, ухудшение качества имущества, переданного в аренду по настоящему Договору.

7.7. В случае передачи Арендатором с предварительного письменного согласия Арендодателя Объектов третьему лицу по договору субаренды всю полноту ответственности перед Арендодателем, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством РФ, несет Арендатор.

7.8. Ответственность Сторон, предусмотренная пунктами 7.4.-7.5. настоящего Договора, применяется в случае направления Арендодателем соответствующего письменного требования Арендатору и рассчитывается за период, указанный в этом письменном требовании.

7.9. В случае предъявления уполномоченными контролирующими органами претензий к Арендодателю в связи с эксплуатацией Арендатором Объекта, повлекших соответствующее привлечение Арендодателя к административной ответственности, причиной которого является деятельность (действие, бездействие) Арендатора, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора компенсации в размере уплаченного Арендодателем административного штрафа, а Арендатор обязан возместить такие затраты Арендодателя.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, причем обстоятельство непреодолимой силы непосредственно повлияло на исполнение обязательства. К обстоятельствам непреодолимой силы в рамках настоящего Договора Стороны относят:

8.1.1. Наводнение.

8.1.2. Землетрясение.

8.1.3. Пожар.

8.1.4. Прочие стихийные бедствия.

8.1.5. Войну или военные действия.

Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему Договору в силу наступления обстоятельства непреодолимой силы, обязана не позднее [●] ([●]) календарных дней с момента, когда ей стало или должно было стать известно о наступлении указанного обстоятельства, поставить об этом в известность другую сторону в письменной форме. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены соответствующим компетентным органом государственной власти, если они не являются общеизвестными.

8.2. Если какая-либо из сторон настоящего Договора окажется не в состоянии выполнить какое-то из принятых на себя обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в течение какого-либо времени, срок исполнения данного обязательства отодвигается соразмерно времени действия обстоятельства непреодолимой силы.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более [●] ([●]) месяцев, Арендатор вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой стороной.

8.3. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, ссылающейся на них и не выполнившей свои обязательства.

9. Прочие условия

9.1. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

9.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Все уведомления, предусматриваемые настоящим Договором, могут быть направлены: по факсу, нарочным под роспись либо любым другим способом по желанию отправителя.

9.3. Настоящий Договор составлен в [●] ([●]) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Реквизиты и подписи сторон.		
Наименование:	[●]	[●]
Местонахождения:	[●]	[●]
Почтовый адрес:	[●]	[●]
ИНН/КПП:	[●]	[●]
Расчетный счет:	[●]	[●]
Наименование Банка:	[●]	[●]
Корреспондентский счет:	[●]	[●]
БИК:	[●]	[●]
Должность подписанта:	[●]	[●]
Подписи сторон:	[●]	[●]

Приложение № 1
к Договору аренды
№ _____
От «[●]»[●] 20[●] г.

ПЕРЕЧЕНЬ
помещений, передаваемых в аренду,
в составе Здания: Объект, расположенного по адресу: [●]

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Общая площадь	В том числе площадь, м2	
						Основная	Вспомогательная
1	2	3	4	5	6	7	8
ИТОГО							

Номера, назначения и площади передаваемых помещений, соответствуют техническому паспорту инв. № [●] на Здание: Объект, находящееся по адресу: [●]

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Арендодатель _____

7

Арендатор _____

**АКТ
разграничения полномочий**

ОБОРУДОВАНИЕ КОМПЛЕКСА		
Группа №1 Обслуживаемое и управляемое персоналом Арендодателя	Группа №2 Обслуживаемое персоналом Арендодателя и управляемое персоналом Арендатора	Группа №3 Обслуживаемое и управляемое персоналом Арендатора
1. Электрооборудование, расположенное в электропомещениях, силовые и осветительные щиты, щиты управления, силовые и осветительные линии 2. Вентиляционные установки и установки кондиционирования воздуха в вентиляционных камерах и на крыше здания, вентиляционные сети, оборудование, расположенное в помещениях 3. Оборудование системы отопления, тепловой пункт, сети отопления, отопительные приборы, краны и арматура 4. Оборудование системы водоснабжения, сети и приборы системы водоснабжения 5. Оборудование системы канализации 6. Пожарная и охранная сигнализация	1. Выключатели, светильники освещения, розетки 2. Сантехническое оборудование комнат личной гигиены	1. Собственное оборудование Арендатора

Примечание:

1. Обслуживание и ремонт оборудования групп №№ 1,2 проводит персонал Арендодателя или специализированной организации по договору с Арендодателем. Расходы по обслуживанию оборудования включаются в арендную плату.

2. Расходные материалы (розетки, выключатели, прокладки), другие малоценные быстроизнашивающиеся предметы для оборудования группы № 2, стоимостью до [●] ([●]) рублей за единицу измерения, без учёта НДС, предоставляет Арендодатель.

Стоимость данных материалов входит в стоимость арендной платы.

3. Расходные материалы для оборудования группы № 2 стоимостью свыше [●] ([●]) рублей за единицу измерения, без учёта НДС, а также электролампы освещения

предоставляются Арендодателем с последующей компенсации их стоимости Арендатором в течении [●] ([●]) календарных дней с момента предоставления подтверждающих документов. Стоимость данных материалов не входит в стоимость арендной платы.

4. Арендатор обязан возместить Арендодателю расходы по устранению повреждений оборудования групп №№ 1,2, если будет установлено и оформлено двухсторонним актом, что повреждения оборудования явились следствием действия или бездействия персонала Арендатора, нарушения им инструкций по эксплуатации, небрежного отношения к оборудованию, не обеспечения сохранности оборудования и/или его частей.

5. Оборудование группы № 3 обслуживается Арендатором или специализированной организации по договору с Арендатором. Все расходы по эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту этого оборудования несет Арендатор.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Арендодатель _____

9

Арендатор _____