



Образец договора аренды нежилых помещений

Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирский Деловой Центр - Плюс», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Застрожина Максима Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование принадлежащие Арендодателю на праве собственности нежилые помещения общей площадью _____ кв.м, находящиеся на _____ этаже (номера на поэтажном плане _____) в девятиэтажном административно-производственном здании, инвентарный номер 35:02233/000/001, литер А, расположенном по адресу: 630099, г. Новосибирск, ул. Октябрьская, 52 (далее - нежилые помещения).
Нежилые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 54АГ № 37532____, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области 25 июля 2008 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 июля 2008 года сделана запись регистрации № 54:54-01/277/2008-_____ (кадастровый (или условный) номер: 54:54:01/277/2008-26_____).
- 1.2. Нежилые помещения передаются в аренду с целью их использования в качестве административных (офисных) помещений Арендатора.
- 1.3. Арендодатель предоставляет Арендатору нежилые помещения в состоянии, позволяющем их использование по назначению.
- 1.4. Поэтажный план нежилых помещений и перечень нежилых помещений являются неотъемлемой частью настоящего договора (приложение 1 и 2 к договору).
- 1.5. Предоставление нежилых помещений по настоящему договору оформляется актом приема-передачи, подписываемым полномочными представителями Сторон.



2. Цена договора и расчеты

- 2.1. Арендная плата по настоящему договору устанавливается в размере _____ (_____) рублей в месяц за 1 кв. метр, в том числе НДС 18% - ____ рублей ____ копеек, что за общую арендованную площадь составляет _____ (_____) рублей _____ копеек в месяц, в том числе НДС 18% - _____ рублей ____ копеек.
- 2.2. Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемыми нежилыми помещениями, в том числе плату за потребляемую электроэнергию, тепло- и водоснабжение, канализацию и иные коммунальные услуги, уборку помещений и обеспечение пропускного режима.
- 2.3. Начисление арендной платы начинается со дня подписания Сторонами акта приема-передачи о приеме Арендатором нежилых помещений в аренду и заканчивается в день подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Арендатором нежилых помещений Арендодателю в связи с прекращением договора.
- 2.4. Арендатор уплачивает арендную плату ежемесячно в срок не позднее пятого числа текущего месяца.
Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя или по согласованию Сторон в иной форме.
- 2.5. Арендодателя или по согласованию Сторон в иной форме.
- 2.6. За нарушение срока уплаты арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

3. Права и обязанности

- 3.1. Арендодатель имеет право:
 - беспрепятственно входить в сданные в аренду нежилые помещения с целью периодической проверки соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим договором и требованиями действующего законодательства. Осмотр нежилых помещений может производиться в рабочее время.
- 3.2. Арендодатель обязан:
 - 3.2.1. В срок не позднее одного дня со дня заключения настоящего договора передать Арендатору нежилые помещения по акту приема-передачи. Нежилые помещения считаются переданными Арендатору с момента подписания акта приема-передачи.
 - 3.2.2. Производить капитальный ремонт нежилых помещений.
 - 3.2.3. Содержать в надлежащем состоянии места общего пользования, а также земельный участок, на котором расположено административно-производственное здание, указанное в пункте 1.1 настоящего договора.
 - 3.2.4. В случае аварии инженерно-технических коммуникаций, произошедшей по вине Арендодателя, незамедлительно принять меры по устранению последствий аварии, а также возместить ущерб, нанесенный имуществу Арендатора, при условии выполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 3.4.8 договора.



- 3.2.5. В случае продажи нежилых помещений уведомить об этом Арендатора не позднее чем через пять дней после перехода права собственности на нежилые помещения к новому собственнику. Переход права собственности на нежилые помещения к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.
 - 3.2.6. Принять нежилые помещения по окончании срока аренды либо при досрочном расторжении договора.
- 3.3. Арендатор имеет право:
- 3.3.1. С письменного согласия Арендодателя сдавать нежилые помещения в субаренду.
 - 3.3.2. По окончании срока действия настоящего договора либо при досрочном его расторжении изъять произведенные им улучшения в нежилых помещениях, которые могут быть отделены без ущерба для нежилых помещений (отделимые улучшения).
 - 3.3.3. Получить от Арендодателя после прекращения договора аренды стоимость неотделимых улучшений нежилых помещений (с учетом износа), произведенных Арендатором за свой счет с согласия Арендодателя, если в письменном согласии на их проведение не обусловлено иное. Согласие Арендодателя на производство неотделимых улучшений считается полученным, когда Стороны в дополнительном соглашении к настоящему договору оговорили перечень производимых работ, их стоимость и порядок получения Арендатором стоимости неотделимых улучшений.
 - 3.3.4. Арендатор обязан предоставить документальное подтверждение произведенных капитальных затрат, а также расчет амортизационных отчислений по данным капитальным затратам за период пользования Арендатором. По истечении срока действия настоящего договора Арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды нежилых помещений на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не менее чем за 30 дней до окончания действия настоящего договора.
- 3.4. Арендатор имеет право:
- 3.4.1. Использовать нежилые помещения исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2. настоящего договора.
 - 3.4.2. Соблюдать технические, санитарные и иные нормы и требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями в соответствии с принятыми нормами эксплуатации. Выполнять требования правил пожарной безопасности, действующих в Российской Федерации, назначить лиц, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности и уведомить об этом Арендодателя, нести ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности.
 - 3.4.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.
 - 3.4.4. Соблюдать правила потребления электрической, тепловой энергии, холодной и горячей воды, иных коммунальных услуг, установленные нормативными правовыми актами, а также энерго-, тепло-, водоснабжающими организациями и организациями, оказывающими коммунальные услуги.
 - 3.4.4. Своевременно за счет собственных средств производить текущий ремонт нежилых помещений.



В целях исполнения обязанности, предусмотренной в пункте 3.4.11 настоящего договора, Арендатор обязан выполнить текущий ремонт нежилых помещений непосредственно перед прекращением настоящего договора и передачей нежилых помещений Арендодателю. Объем необходимых ремонтных работ, включая покраску обоев, отмывку полов, при необходимости - шпатлевку стен, наклейку обоев, ремонт или замену замков, фурнитуры и иные работы, а также используемые при ремонте материалы, Арендатор заблаговременно согласовывает с Арендодателем. По согласованию Сторон, либо в случае невыполнения обязанности по текущему ремонту Арендатором, текущий ремонт нежилых помещений может быть выполнен Арендодателем за счет Арендатора.

- 3.4.6. Без согласия Арендодателя не сдавать нежилые помещения либо их часть в субаренду, не передавать в безвозмездное пользование.
- 3.4.7. Не производить без письменного разрешения Арендодателя работы, связанные с перестройкой, перепланировкой либо иными изменениями нежилых помещений.
- 3.4.8. При обнаружении признаков аварийного состояния нежилых помещений, инженерно-технических коммуникаций, сантехнического и прочего оборудования нежилых помещений - незамедлительно сообщать об этом Арендодателю.
- 3.4.9. Обеспечивать сохранность нежилых помещений. При повреждении нежилых помещений по вине Арендатора - восстановить их собственными силами, за счет собственных средств, либо с согласия Арендодателя возместить ущерб исходя из рыночной стоимости восстановления нежилых помещений.
- 3.4.10. Обеспечить беспрепятственный доступ Арендодателя в нежилые помещения в рабочее время для осуществления контроля за их целевым использованием, надлежащим исполнением Арендатором обязанностей, предусмотренных настоящим договором.
- 3.4.11. Возвратить Арендодателю нежилые помещения по акту приема-передачи в течение одного дня со дня прекращения настоящего договора в том состоянии, в котором они были получены Арендатором. Состояние нежилых помещений в момент получения их Арендатором определено в акте-приема передачи нежилых помещений, составленном в соответствии с пунктом 3.2.1 настоящего договора.



4. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

- 4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его заключения и действует по « ____ » _____ 200__ года.
- 4.2. Изменение условий договора допускается по соглашению Сторон.
- 4.3. Договор может быть досрочно расторгнут:
 - 4.3.1. По требованию Арендодателя:
 - при использовании Арендатором нежилых помещений с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
 - если Арендатор не вносит арендную плату за пользование нежилыми помещениями более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;
 - если по вине Арендатора существенно ухудшается состояние нежилых помещений;
 - в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
 - 4.3.2. По требованию Арендатора:
 - если Арендодатель не производит вменяемого ему капитального ремонта помещения;
 - если нежилые помещения окажутся в состоянии, не пригодном для использования, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает;
 - в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
 - 4.3.3. Требование о досрочном расторжении договора направляется Стороной другой Стороне в письменной форме в срок не менее чем за 30 дней до требуемой даты расторжения договора. Требование о досрочном расторжении договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок с даты получения предложения о расторжении договора.
- 4.4. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон. Предложение о досрочном расторжении договора по соглашению Сторон Сторона направляет другой Стороне в письменной форме в срок не менее чем за два месяца до предлагаемой даты расторжения договора.
- 4.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае задержки уплаты Арендатором арендной платы в полном либо частичном размере и невнесения арендной платы в течение 15 дней со дня получения письменного требования Арендодателя о погашении задолженности. Об одностороннем отказе от исполнения договора Арендодатель уведомляет Арендатора в письменной форме в срок не менее чем за 15 дней до даты прекращения договора.
- 4.6. Споры между Сторонами рассматриваются в арбитражном суде Новосибирской области.
- 4.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.