ДОГОВОР №

(Аренды нежилого помещения)

*г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.*

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, далее вместе по тексту именуемые Стороны, заключили в соответствии со ст. ст. 606-625 ГК РФ настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**
   1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые встроенные Помещения общей площадью  **\_\_** кв.м., расположенные по адресу : **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** далее именуемые - Помещение.

1.2. Арендодатель владеет и пользуется Помещением, указанным в п.1.1 настоящего договора, на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года сделана запись о регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего договора Помещение, указанное в п. 1.1., свободно от имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора стороны могли бы знать. Помещение не продано, не заложено, в споре и под запрещением не состоит.

1.4. Помещение будет использоваться Арендатором в соответствии со своими уставными целями.

* 1. 1.5. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания и действует 11 (одиннадцать) месяцев.
  2. 1.6. До истечения срока настоящего договора Арендодатель обязуется заключить на тех же условиях долгосрочный договор аренды Помещения сроком на три года и зарегистрировать его в установленном законом порядке. В случае невозможности заключить долгосрочный договор, Арендодатель обязуется заключить с Арендатором на аналогичных условиях последовательно несколько краткосрочных договоров (сроком не менее 11 месяцев) на общий срок аренды – 3 года.

1.7. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя, выраженного в письменной форме, сдавать Помещение в субаренду, кроме сдачи части помещения организацию бара.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

***2.1. Права Арендодателя::***

а). Арендодатель, как лично, так и в лице уполномоченных представителей, имеет право на вход в Помещение в любое время в течение рабочего дня Арендатора с целью проверки соблюдения условий настоящего договора и законодательства Российской Федерации.

***2.2. Обязанности Арендодателя:***

а). Предоставить Арендатору Помещение в соответствии с условиями настоящего договора.

б). Обеспечить Арендатору (в том числе его сотрудникам, клиентам, посетителям) беспрепятственный, круглосуточный, ежедневный допуск в Помещение, включая выходные и праздничные дни.

в). Обеспечить Помещение электроэнергией мощностью не менее **50**кВт, водоснабжением, бытовой канализацией, отоплением, телефонной связью.

г). Производить за свой счет как плановый, так и вызванный неотложной необходимостью капитальный ремонт переданного в аренду Помещения, а также устранять последствия аварий, произошедших не по вине Арендатора (протечка крыши, прорыв водопровода канализации, отопления и т.п.).

***2.3. Права Арендатора:***

а). Арендатор вправе использовать Помещение, в целях указанных в п.1.4., круглосуточно, ежедневно, включая выходные и праздничные дни. Сотрудники Арендатора, клиенты, посетители имеют право на беспрепятственный доступ в Помещение круглосуточно, ежедневно, включая выходные и праздничные дни.

б). Арендатор за счет своих средств по согласованию с Арендодателем и с Администрацией города может разместить на фасаде здания, в котором расположено Помещение, с целью обозначения своего местонахождения соответствующие вывески информационного характера, указательные таблички, стенды и пр.

Оплата за размещение на фасаде здания информационных вывесок, указателей и пр. Арендодателем не взимается.

в). Арендодатель вправе установить в Помещении сигнализацию и иные системы охраны, не нарушающие работу уже существующих сигнализации и системы охраны здания.

***2.4. Арендатор обязан:***

а). Использовать арендуемое Помещение в соответствии с п. 1.4. настоящего договора.

б). Беспрепятственно допускать в арендуемое Помещение представителей Арендодателей с целью проверки состояния, использования субарендуемого Помещения, соблюдения условий настоящего договора и законодательства Российской Федерации.

в). В случае аварий происшедших по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению их последствий своими силами, за счет своих средств.

г). Содержать Арендуемое Помещение в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии.

д). Не производить никаких неотделимых улучшений Помещения без согласования с Арендодателем.

е). Своевременно, по мере необходимости производить за счет своих средств текущий ремонт арендуемого Помещения и по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт, обусловленный особенностью деятельности Арендатора.

ж). Своевременно вносить субарендную плату и другие платежи по настоящему Договору.

з). В случае досрочного расторжения по своей инициативе письменно уведомить Арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней о предстоящем расторжении настоящего договора и освобождении Помещения.

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

3.1. Передача Помещения, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, производится по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №2), который подписывается уполномоченными представителями Сторон в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора.

В Акте указывается техническое состояние Помещения и перечисляется оборудование, если таковое имеется в Помещении.

3.2. Возврат Помещения производится Арендатором Арендодателю по истечении срока действия настоящего договора, либо при его досрочном расторжении, по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней в состоянии, пригодном для использования с учетом нормального износа.

3.3. Неотделимые улучшения, произведённые Арендатором с согласия Арендодателя, после окончания действия договора или в случае досрочного его расторжения переходят в собственность Арендодателя .Стоимость неотделимых улучшении, в случае досрочного расторжения настоящего договора, либо истечения срока действия настоящего договора засчитывается в счёт всех компенсационных выплат (претензии) со стороны Арендодателя по настоящему договору.

3.4. Отделимые улучшения Помещения, произведённые Арендатора, являются собственностью последнего***.***

3.5. Арендодатель не вправе требовать от Арендатора в случае досрочного расторжения, либо истечения срока действия настоящего договора, а также в пределах срока, предусмотренного п. 1.6. настоящего договора, восстановления первоначального состояния Помещения, которое Помещение имело на момент передачи Арендатору в аренду по акту приёма – передачи, а также возмещения каких бы то ни было компенсации затрат, необходимых для восстановления Помещения в первоначальное состояние.

3.6. Настоящим , Арендодатель выражает Арендатору своё согласие на производство неотделимых улучшении, в том числе дает согласие провести необходимую перепланировку и/или переоборудование Помещения, без дополнительного на то согласования со стороны Арендодателя. Арендодатель отказывается от каких – либо финансовых претензии к Арендатору как по истечении срока действия настоящего договора, так и в случае его досрочного расторжения.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Размер месячной арендной платы за помещение составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц, НДС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Днем оплаты в рамках настоящего договора считается дата списания денежных средств со счета Арендатора.

Арендная плата за неполный календарный месяц рассчитывается, исходя из фактического количества дней нахождения Арендатора в арендуемом Помещении.

Арендная плата начисляется и выплачивается с момента передачи Помещения по Акту приема-передачи и выплачивается Арендодателем до даты подписания Акта приема (возврата) Помещения.

4.2. Арендатор своевременно производит арендные платежи в соответствии с условиями настоящего договора на основании выставленных Арендодателем счетов, а именно:

за первый месяц аренды – по счету Арендодателя в течение 5 рабочих дней с момента передачи Помещения по Акту;

за последующие месяцы – ежемесячно по счету Арендодателя не позднее 5 числа текущего месяца за текущий месяц путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре, либо по иным реквизитам, указанным Арендодателем.

4.3. Размер арендной платы, определенный п. 4.1. настоящего договора, в рамках настоящего договора изменению не подлежит.

Арендодатель по взаимному соглашению сторон, в течение срока, предусмотренного п. 1.6. настоящего договора, может увеличить размер арендной платы, но не чаще одного раза в год, не более чем на 10% и не ранее чем через 11 (одиннадцать) месяцев со дня последнего увеличения арендной платы.

4.4 .В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения, в рамках действия настоящего договора, так и при заключении договора аренды на новый срок, то такое повышение размера арендной платы рассматривается сторонами как компенсация Арендатора Арендодателю стоимости затрат последнего на приведения Помещения в первоначальный вид, (демонтаж возведенных перегородок, покраска стен и т.п.), который помещение имело на момент передачи Арендатору в аренду по Акту приёма – передачи, в ином случае, компенсация определяется сторонами дополнительным соглашением к настоящему договору.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. В случае не внесения арендной платы и/или иных платежей по настоящему договору в сроки, установленные разделом 4 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

5.2. В случае не предоставления Арендодателем Помещения по Акту приема-передачи в срок, установленный настоящим Договором, Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере 0,1% от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. Нарушение Арендодателем обязанности произвести капитальный ремонт, предусмотренный Договором или вызванный неотложной необходимостью, дает право Арендатору по своему выбору:

- произвести ремонт и взыскать с Арендодателя стоимость ремонта или зачесть в счет арендной платы при условии согласовании сметы на устранение недостатков;

- потребовать соответственного уменьшения арендной платы.

5.4. Арендодатель несет ответственность 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 имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из Арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателю.

5.5. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые им были 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.

5.6. Уплата пени, установленных настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.

5.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами взятых на себя обязательств по настоящему договору, Сторона, нарушившая условия настоящего договора, возмещает другой Стороне причиненные этим убытки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

6.2. При наступлении указанных в пункте 6.1 настоящего договора обстоятельств Сторона по договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 6.1, и их последствия продолжают действовать более одного месяца, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора либо его прекращения.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному согласию Сторон, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их письменного взаимного согласия, оформленного в виде дополнительного соглашения, подписанного обеими сторонами настоящего договора.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендодателя, при условии письменного уведомления Арендатора не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения ,по следующим основаниям:

7.3.1. При использования Арендатором помещения с нарушением п.1.4. настоящего договора;

7.3.2. При возникновении по вине Арендатора задолженности по внесению предусмотренной условиями договора с учетом последующих изменении и дополнении к нему арендной платы за Помещение неоднократно (более двух раз подряд) по истечении установленного в п . 4.2. договора срока более , чем на 15 рабочих дней.

7.3.3. В случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Помещения.

7.4 Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости устранения вышеперечисленных нарушении в разумный срок ( не более 10 рабочих дней).

7.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендатора, при условии письменного уведомления Арендодателя не менее, чем 30 (тридцать) календарных дней о предстоящем расторжении и освобождении помещения.

7.6. Истечение срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, взятых на себя по настоящему договору.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

8.1. Настоящий Договор составлен и подписан в 2(двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны немедленно уведомить об этом друг друга по факсимильной связи, а также в письменном виде заказными отправлениями.

8.3. Права, обязанности и ответственность Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

8.4. Споры, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, регулируются Сторонами путем переговоров, а при не достижении соглашения – в Арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. В случае реорганизации одной из Сторон, права и обязательства реорганизуемой Стороны по настоящему Договору, в полном объеме переходят к ее правопреемнику.

**9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Арендодатель** | | **Арендатор** | |
|  | |  | |
| Банковские реквизиты | | Банковские реквизиты | |
|  | |  | |
|  |  |  |  |
| Генеральный директор |  | Генеральный директор |  |
|  |  |  |  |
|  | |  | |

### Приложение №\_\_\_ К договору аренды нежилого помещения

### от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Акт приема-передачи**

*г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.*

***Мы, нижеподписавшиеся,***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего на основании Устава и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе по тексту именуемые Стороны, подписали настоящий Акт приема-передачи в том, что:

1. В соответствии с условиями Договора от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное пользование Помещение общей площадью  **\_\_\_\_ кв.м**, расположенного на первом этаже по адресу : **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** далее именуемые - Помещение.
2. Техническое состояние вышеуказанного Помещения:

Водопровод\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(фактическое состояние, видимые недостатки, необходимость ремонта, замены отдельных узлов и деталей, иное)*

Отопление\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(фактическое состояние, видимые недостатки, необходимость ремонта, замены отдельных узлов и деталей, иное)*

Канализация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(фактическое состояние, видимые недостатки, необходимость ремонта, замены отдельных узлов и деталей, иное)*

Сантехническое

Оборудование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(фактическое состояние, видимые недостатки, необходимость ремонта, замены отдельных узлов и деталей, иное)*

Элекрооборудование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(фактическое состояние, видимые недостатки, необходимость ремонта, замены отдельных узлов и деталей, иное)*

Иное (состояние несущих конструкции, кровля, фундамент)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*(фактическое состояние, видимые недостатки, необходимость ремонта, замены отдельных узлов и деталей, иное)*

1. Стороны взаимных претензий друг к другу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Одновременно с подписанием настоящего Акта Арендодатель передает Арендатору ключи от нежилого помещения.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Арендодатель** | | **Арендатор** | |
|  | |  | |
|  | |  | |
|  | |  | |
| Генеральный директор |  | Генеральный директор |  |
|  |  |  |  |
|  | |  | |