

Договор аренды недвижимого имущества

г. Москва

«___»_____ 201_ г.

ОАО «_____», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «_____», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает Арендатору за плату во временное пользование недвижимое имущество.

1.2. Объект аренды расположен по адресу: _____ на _____ этаже здания и включает в себя _____ комнаты и помещения _____, _____ общей площадью _____ кв. м, обеспечен теплом, водой, электроэнергией, телефонной связью, выделенной линией электронной связи на _____ бит/с.

1.3. Неотъемлемой частью настоящего договора аренды недвижимого имущества является поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору, и копия технического паспорта.

Помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализацией. Помещение находится под охраной.

На время действия договора аренды недвижимого имущества Арендатор вправе пользоваться местами для парковки, отведенными Арендодателю.

1.4. На момент заключения настоящего Договора помещение, сдаваемое в аренду, принадлежит Арендодателю на праве собственности (документы, подтверждающие право собственности _____ N _____ выдано _____ «___»_____ 20__ г.), не заложено или арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

1.5. Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

1.6. Без согласия Арендодателя указанное нежилое помещение не может быть сдано Арендатором в субаренду или пользование иным лицам.

1.7. Арендодатель вправе потребовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случаях, когда им будут установлены факты использования помещения не в соответствии с условиями Договора аренды или назначением арендованного помещения.

1.8. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по договору аренды недвижимого имущества помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что при сдаче его в аренду (заключении Договора) Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

1.9. В случаях существенного нарушения Арендатором установленного Договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей) Арендодатель может потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока плановых платежей подряд.

1.10. Стороны настоящего Договора аренды определили, что Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему Договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока действия данного Договора.

1.11. Настоящий договор аренды недвижимого имущества считается заключенным с момента его государственной регистрации (за исключением случаев, когда Договор заключается на срок менее 1 года (п. 2 ст. 651 ГК РФ)).

Передача помещения осуществляется на основании акта приема-передачи. В акте приема-передачи указываются места для парковки.

По акту приема-передачи также передаются ключи, пропуска, документы.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Производить капитальный ремонт за свой счет.

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

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим договором аренды недвижимого имущества.

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

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

2.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

2.2.5. Не проводить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.2.6. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.3. Арендуемое помещение может сдаваться в субаренду Арендатором только с письменного согласия Арендодателя.

3. РАСЧЕТЫ

3.1. Арендатор своевременно производит арендные платежи согласно прилагаемому расчету в общей сумме _____ руб. в год (в квартал, в месяц) без учета (с учетом) налога на добавленную стоимость.

3.2. Арендная плата может быть пересмотрена досрочно по требованию одной из сторон в случае изменения реально складывающихся цен, а также вследствие других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характеристике и стоимости передаваемого помещения. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее чем за _____ месяцев.

3.3. Оплата производится ежемесячно (ежеквартально) путем перечисления суммы, определенной Договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 числа каждого месяца (пятого числа первого месяца каждого квартала), начиная с первого месяца (квартала) аренды.

3.4. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере ____% от суммы задолженности, но не более ____% от общей суммы арендной платы.

3.5. В случае освобождения Арендатором помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока Договора он обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости

не произведенного им и являющегося его обязанностью косметического или текущего ремонта помещения.

3.6. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Срок аренды устанавливается с «__» _____ 201_ года по «__» _____ 201_ г.

4.1.1. По истечении срока договора аренды недвижимого имущества и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора.

4.1.2. За месяц до истечения срока аренды Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора.

4.1.3. Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за две недели о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока Договора, так и при досрочном освобождении и сдать помещение по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

4.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение действия допускаются по соглашению сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.3. Договор аренды недвижимого имущества подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор - выселению:

4.3.1. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с Договором аренды.

4.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

4.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение трех месяцев.

4.3.4. Если Арендатор не производит ремонтов, предусмотренных Договором аренды.

4.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

4.4.1. Если Арендодатель не производит вменяемого ему капитального ремонта помещения.

4.4.2. Если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования.

4.5. Договор аренды недвижимого имущества может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

4.6. Односторонний отказ от исполнения Договора не допускается.

4.7. Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров.

4.8. При недостижении согласия, неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего Договора одной из сторон Договор может быть расторгнут в арбитражном суде в установленном законом порядке.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

5.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в течение __ (_____) дней с момента возникновения этих обстоятельств.

5.3. Дальнейшая судьба настоящего Договора в таких случаях должна быть определена соглашением сторон. При недостижении согласия стороны вправе обратиться в суд для решения этого вопроса.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Договор аренды недвижимого имущества заключён в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

6.2. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из Договора, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнительных соглашений к Договору. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежащими уполномоченными представителями Сторон.

6.3. Сторона не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны.

6.4. Ссылки на слово или термин в Договоре в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста Договора не вытекает иное.

6.5. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

6.6. Для целей удобства в договоре аренды недвижимого имущества под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

6.7. Уведомления и документы, передаваемые по Договору, направляются в письменном виде по следующим адресам:

6.7.1. Для Арендодателя: _____.

6.7.2. Для Арендатора: _____.

6.8. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

6.9. В случае изменения адресов, указанных в п. 6.7. договора аренды недвижимого имущества и иных реквизитов юридического лица одной из Сторон, она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. Москве, Российская Федерация. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

6.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности путем переговоров достичь соглашения по спорным вопросам в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.11. Стороны заявляют, что их официальные печати на документах, составляемых в связи с исполнением настоящего Договора, являются безусловными подтверждениями того, что должностное лицо подписавшей Стороны было должным образом уполномочено данной Стороной для подписания данного документа.

6.12. Условия договора аренды недвижимого имущества обязательны для правопреемников Сторон.

7. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ОАО « _____ » Арендатор: ООО « _____ »
_____ г. Москва, ул. _____ д. ____ _____ г. Москва, ул. _____ д. ____

ОГРН _____
ИНН _____, КПП _____
в КБ «_____» (ОАО) г. Москва
Р/счет _____
К/счет _____,
БИК _____
ОКПО _____
Телефон, факс _____

ОГРН _____
ИНН _____, КПП _____
Банк _____ «_____» (ОАО) г. Москва
Р/счёт _____
К/счёт _____,
БИК _____,
ОКПО _____,
Телефон, факс _____

8. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
ОАО «_____»
Генеральный директор

От Арендатора:
ООО «_____»
Генеральный директор

_____/_____/_____

_____/_____/_____

М.П.

М.П.