

ДОГОВОР

долгосрочной аренды нежилых помещений

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 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование Арендатору нежилые помещения, расположенные в _____ по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м (далее - "Помещение"), а также прилегающую к нежилым помещениям территорию двора общей площадью _____ кв. м для хранения автомобилей, находящихся в ремонте, для использования под размещение пункта технического обслуживания автомобилей и организации торговли автозапчастями.

1.1.1. Арендуемые помещения принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права N ____ от «___»_____ 201_ года.

1.1.2. Помещение передается согласно акту приемки-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

Передаваемые в аренду нежилые помещения и указанная в п. 1.2 настоящего договора территория отмечены на плане арендуемых объектов, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение N 1).

1.2. Помещение сдается в аренду сроком на ___ лет - с «___»_____ 201_ года по «___»_____ 201_ года.

Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора аренды, оплачиваются Арендатором в полном объеме. Действия по подготовке документов и их подаче в регистрирующий орган осуществляет _____ Арендодатель.

1.2.1. За _____ до истечения срока аренды Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок договора либо о предстоящем освобождении помещения, в том числе и при досрочном освобождении. По истечении срока договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на заключение с ним договора на новый срок.

1.3. Арендодатель гарантирует, что до подписания настоящего договора нежилые помещения не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

1.4. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения договора.

1.5. В течение срока, указанного в п. 1.2, Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя передавать арендуемое помещение в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.6. Арендодатель может оказывать Арендатору дополнительные услуги, сопутствующие сдаче помещений в аренду. Порядок предоставления услуг, их стоимость и порядок оплаты определяются дополнительными соглашениями к настоящему договору.

1.7. Одновременно с передачей в аренду нежилого помещения Арендатору предоставляется право пользования _____.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

а) передать в пользование Арендатору арендованное имущество в состоянии, отвечающем условиям договора, в течение ____ дней с момента _____ (подписания, регистрации) договора.

Указанные в п. 1.1 нежилые помещения передаются Арендатору по актам приемки-передачи, в которых должно быть подробно указано техническое состояние помещений на момент сдачи в аренду;

б) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

в) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе;

г) производить капитальный ремонт помещения в срок _____;

д) организовать круглосуточную охрану переданных Арендатору нежилых помещений и территории, указанной в п. 1.2 договора, а также находящихся на ней автомобилей;

е) обеспечить подачу электроэнергии к технологическому оборудованию Арендатора, а также обеспечить вывоз мусора;

ж) нести обязанность по страхованию арендуемого нежилого помещения;

з) оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования арендованного имущества;

и) осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного договора, предусмотренные законодательством, настоящим договором и дополнениями к нему.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать арендованное помещение в соответствии с целями договора, указанными в п. 1.1, и назначением имущества. Если Арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора или назначением имущества, Арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков;

б) содержать помещение, а также прилегающую к нему территорию в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;

в) своевременно вносить арендную плату;

г) не производить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;

д) при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;

е) если арендуемое помещение в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;

ж) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за _____ о предстоящем освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение и оборудование по акту в исправном состоянии;

з) по истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а

также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим договором;

и) возвратить помещение Арендодателю после прекращения договора по акту в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения;

к) за свой счет производить текущий и косметический ремонт арендуемого помещения;

л) оплачивать коммунальные платежи, счета за телефон, электроэнергию, воду согласно отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями после вступления в силу настоящего договора;

м) для организации работы _____ получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы;

н) осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного договора, предусмотренные законодательством, настоящим договором и дополнениями к нему.

2.3. Арендатор вправе:

а) передавать арендуемые нежилые помещения как в целом, так и частично в субаренду или пользование третьим лицам с письменного согласия Арендодателя;

б) производить любые отделимые и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование арендуемых нежилых помещений с письменного согласия Арендодателя и при условии соблюдения правил противопожарной и иной безопасности.

Необходимые для этого согласования и получение разрешений осуществляет Арендатор. Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и перепланировок засчитывается в счет арендной платы в порядке, установленном настоящим договором.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата устанавливается из расчета _____ за один кв. м, что в итоге составляет _____ рублей за один _____ (месяц, квартал), включая НДС.

Установленная настоящим договором плата за пользование нежилыми помещениями включает плату за пользование прилегающей территорией, указанной в п. 1.2 настоящего договора.

3.2. Платежи, предусмотренные п. 3.1 договора, Арендатор осуществляет до ____ числа месяца (квартала) на расчетный счет Арендодателя.

3.3. В размер арендной платы не входит:

3.3.1. Стоимость услуг, предоставляемых Арендатору сторонними организациями в соответствии с п. «б» п. 2.3 Договора.

3.3.2. Плата за пользование телефоном, водоснабжением и канализацией.

3.3.3. Расходы на охрану нежилых помещений и территории.

3.4. В случае проведения капитального ремонта нежилых помещений силами и за счет средств Арендатора стоимость данных работ засчитывается в счет арендной платы.

3.5. Арендная плата может пересматриваться сторонами досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения складывающихся цен, но не чаще одного раза в год, при этом сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом другую сторону за ____ (_____) месяца путем направления этой стороне письменного уведомления.

При получении уведомления о повторном увеличении арендной платы в течение одного года Арендатор вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке.

3.6. Арендная плата, поступившая в меньшем размере, может быть не принята Арендодателем.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, 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 Арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет Арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного Арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые были им оговорены при заключении договора аренды (Приложение 1) и являются его неотъемлемой частью, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

4.4. Арендодатель не несет ответственности за неисполнение Арендатором своих обязательств перед энергоснабжающими и иными организациями, с которыми Арендатором был заключен соответствующий договор.

4.5. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере _____ % от суммы задолженности, но не более _____ % от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал).

4.6. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного (месяца, квартала) Арендодатель имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке и потребовать возмещения убытков, причиненных этой просрочкой.

4.7. За просрочку предоставления арендуемого помещения в установленный договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пени в размере _____ % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал), но не более _____ % от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал).

4.8. За просрочку возврата арендованного помещения в установленный договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере _____ % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал), но не более _____ % от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал).

4.9. При возврате неисправного арендованного имущества, поврежденного по вине Арендатора, что подтверждается двусторонним актом, Арендатор уплачивает Арендодателю расходы по ремонту и штраф в размере _____ % стоимости поврежденного арендованного имущества.

4.10. За умышленную порчу или умышленное уничтожение Арендатор выплачивает Арендодателю стоимость помещения с учетом износа и, сверх того, штраф в размере _____ % от стоимости помещения (п. 10.3 настоящего договора) на момент заключения настоящего договора.

4.11. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

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

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению сторон;
- в одностороннем порядке при отказе одной из сторон от настоящего договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором;
- в иных случаях, предусмотренных законом, настоящим договором или соглашением сторон.

5.2. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется предоставленным помещением (полностью или отдельными его частями) не по назначению, предусмотренному п. 1.1 настоящего договора.

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения.

5.2.3. В течение _____ не вносит арендную плату, предусмотренную п. 3.1. Договора.

5.2.4. Предоставляет в пользование арендуемое помещение (полностью или отдельные его части) третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

5.3. По требованию Арендатора договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

5.3.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения.

5.3.2. Если Арендодатель не передает помещение Арендатору в срок, предусмотренный настоящим договором.

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

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия и т.д.

6.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону об имеющихся препятствиях и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор заключён в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

7.2. 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.

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

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. Для целей удобства в Договоре под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

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

7.7.1. Для Арендодателя: _____.

7.7.2. Для Арендатора: _____.

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

7.9. В случае изменения адресов, указанных в п. 7.7. Договора 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.

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. Условия Договора обязательны для правопреемников Сторон.

8. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

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

Телефон, факс _____

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

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

Телефон, факс _____

9. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
ОАО « _____ »
Генеральный директор

От Арендатора:
ООО « _____ »
Генеральный директор

_____ / _____ /

М.П.

_____ / _____ /

М.П.