

ДОГОВОР АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ ПЛОЩАДИ

№ _____

Г. _____ «___» _____ Г.
_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**»,
с одной стороны, и _____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с
другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор, в
дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату нежилое помещение общей площадью _____ кв.м., расположенном на _____ этаже. Здания общественного назначения по адресу: _____, именуемое далее «Помещение» (нахождение Помещения оговорено Сторонами и обозначено на экспликации из технического паспорта, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора, Приложение №1).

1.2. Помещение, указанное в п.1.1 Договора, передается Арендатору для размещения
_____.

1.3. Арендодатель гарантирует, что Помещение принадлежит ему на основании
_____.

1.4. Неотделимые улучшения арендованного Помещения производятся арендатором за его счет и только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость (затраты) таких улучшений по окончании срока договора аренды Арендодателем не возмещается и не компенсируется.

1.5. Срок аренды – _____ месяцев, с «___» _____ года до
«___» _____ года.

1.6. На основании письменного разрешения Арендодателя Помещение может быть передано в Субаренду.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Помещение Арендатору по передаточному акту в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым Помещением.

2.1.3. Своевременно выставлять счета по оплате аренды за текущий месяц.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Осуществлять контроль за исполнением Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель вправе ставить вопрос о досрочном прекращении настоящего договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки переданного Помещения, которые были оговорены при заключении настоящего договора, были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены им во время осмотра Помещения при заключении настоящего договора или передачи объекта недвижимости.

2.2.3. Арендодатель не возмещает Арендатору материальный ущерб, причиненный имуществу Арендатора действиями третьих лиц.

2.2.4. При наличии задолженности у Арендатора по данному договору, сроком более _____ дней и при отсутствии между сторонами соглашения об отсрочке платежа, отключить электроэнергию, запретить доступ арендатора к арендуемому Помещению до полного погашения долга.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.2 настоящего договора.

2.3.2. Содержать Помещение в технически исправном состоянии и надлежащем санитарном состоянии, выполнять правила охраны труда и пожарной безопасности, норм и правил по эксплуатации нежилых помещений, законодательства по охране окружающей среды, выделяя для этих целей необходимые средства и нести самостоятельную ответственность за нарушение данных требований. Самостоятельно и за свой счет получать различного рода разрешения контролирующих органов и организаций (пожарная охрана, служба санэпиднадзора, служба природоохраны и др.), если характер его деятельности требует наличие таких разрешений и согласований, а также самостоятельно нести ответственность перед этими органами и организациями.

2.3.3. Не складировать и не хранить в Помещении радиоактивные, ядовитые, токсичные и иные опасные вещества, которые могут оказать вредное воздействие на человека и окружающую среду.

2.3.4. Обеспечивать пожарную безопасность в соответствии с Правилами пожарной безопасности и требований технических условий. Не причинять ущерб элементам пожарной и охранной сигнализации в арендованном Помещении.

2.3.5. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю. Если аварийное состояние возникло по вине Арендатора, принимать все меры по устранению аварий и их последствий за свой счет. Арендатор несет ответственность за правильную эксплуатацию своих электросетей, электроприборов и электроустановок.

2.3.6. В случае необходимости и для поддержания помещения в том состоянии, в котором оно было передано арендатору, один раз в год производить за свой счет текущий ремонт Помещения (а также нести расходы по его содержанию) без отнесения затрат в счет арендной платы.

2.3.7. Соблюдать установленный режим работы Торгового центра. Выполнять требования внутреннего распорядка рабочего дня Арендодателя.

2.3.8. Возместить Арендодателю ущерб, причиненный Помещению, если он возник по вине Арендатора, либо причинен его действием (бездействием), либо произошел в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор несет ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями настоящего договора аренды.

2.3.9. Оплачивать коммунальные (электроэнергия) услуги в соответствии с выставляемыми счетами.

2.3.10. Допускать в арендуемые помещения представителей Арендодателя, Управляющей компании и коммунальных служб для проведения для проведения проверок состояния и использования арендуемого Помещения, технического контроля инженерных коммуникаций и строительных конструкций.

2.3.11. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные разделе 3 настоящего договора.

2.3.12. По окончании срока договора, при досрочном освобождении Помещения либо при намерении продлить срок действия настоящего договора Арендатор письменно не позднее, чем за _____ дней извещает Арендодателя. Арендатор обязан сдать Помещение Арендодателю по передаточному акту в исправном состоянии, с учетом нормативного износа и провести сверку платежей с Арендодателем.

2.3.13. По истечении срока аренды и (или) в случае досрочного расторжения Договора, Арендатор обязан в течение _____ рабочих дней освободить и вернуть Арендодателю Помещение по передаточному акту. Недостатки в состоянии объекта недвижимости должны быть устранены до подписания акта приема-передачи. В случае не устранения Арендатором недостатков в установленный срок Арендодатель вправе устранить недостатки за счет Арендатора самостоятельно либо поручить устранение третьим лицам.

2.3.14. Письменно согласовать с Арендодателем заключение договора с охранной организацией на арендуемое Помещение и прочее имущество.

2.3.15. Предоставить Арендодателю заверенные копии действующих документов, регламентирующих деятельность Арендатора: Свидетельство о государственной регистрации ЮЛ, Свидетельство о постановке на НУ, Устав, Решение о назначении исполнительного органа.

2.3.16. Размещение наружной рекламы на здании Торгового центра производить в соответствии с требованиями законодательства РФ и на условиях согласованных с Управляющей компанией.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. Производить за свой счет с разрешения Арендодателя неотделимые улучшения Помещения, компенсация которых при прекращении срока аренды Арендодателем не возмещается.

2.4.2. Арендатор имеет преимущественное право заключение договора аренды на арендуемое Помещение на новый срок при условии, если с его стороны не имеют место нарушения условий настоящего договора и обязательств по настоящему договору.

2.4.3. Арендатор вправе самостоятельно заключать договор страхования своего имущества (материальных ценностей и товаров), так как ответственность за сохранность находящихся в арендуемом Помещении материальных ценностей и товаров несет Арендатор.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю Арендную плату, которая включает в себя Фиксированную арендную плату и Дополнительную плату.

3.2. Размер ежемесячной Фиксированной платы, подлежащей внесению Арендатором за каждый календарный месяц, определяется по следующей формуле: Ставка за 1 кв. м. Помещения в месяц Площадь Помещения по данным БТИ, где: - Ставка за 1 (один) кв. м. Помещения составляет _____ рублей в месяц с даты подписания настоящего договора. Оплата Арендатором Фиксированной арендной платы производится без каких-либо вычетов и зачетов, ежемесячно начиная с даты, указанной в п.1.5 договора (включительно), авансом не позднее _____ числа каждого расчетного месяца, без выставления счета Арендодателем.

3.3. Дополнительно арендная плата включает в себя Плату за электроэнергию, которая рассчитывается исходя из величин потерь и фактического потребления на основании показаний счетчиков по тарифам, установленным соответствующими поставщиками для Торгового центра согласно расчету Управляющей компании. Арендатор оплачивает Плату за электроэнергию ежемесячно, на основании счетов Арендодателя, в течение _____

банковских дней с даты передачи Арендатору соответствующего счета (с приложением обоснованного расчета).

3.4. Арендатор обязан вносить Арендную плату и иные, предусмотренные Договором аренды платежи, без каких-либо удержаний или зачетов.

3.5. Арендная плата, а также все другие суммы, подлежащие выплате Арендодателю по Договору аренды, перечисляются Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре аренды. Обязательство по осуществлению любого платежа по Договору аренды считается исполненным Арендатором в момент зачисления суммы платежа на расчетный счет Арендодателя.

3.6. В качестве обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Арендатор обязуется в течение _____ банковских дней с момента подписания настоящего Договора выплатить Арендодателю Обеспечительный платеж в сумме, равной месячной Фиксированной арендной плате, исчисленной в соответствии с п.3.2 настоящего договора. Из суммы Обеспечительного платежа НДС не выделяется. Обеспечительный платеж не является задатком в понимании статей 380-381 ГК РФ.

4. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Изменение и расторжение настоящего договора допускается по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных п.4.2, п.4.6, п.4.7, п.4.9 настоящего договора и в иных случаях, установленных действующим гражданским законодательством.

4.2. По требованию Арендодателя договор аренды расторгается досрочно при условии не устранения нарушений Арендатором в течение _____ календарных дней после получения соответствующего требования Арендодателя в следующих случаях: использование Помещения не по целевому назначению, указанному в п.1.2 настоящего договора; передача Помещения в субаренду без согласия Арендодателя; не использование Помещения более двух месяцев подряд; проведение реконструкции или перепланировки Помещения без разрешения Арендодателя; нарушение срока внесения арендной платы более чем на _____ календарных дней; не обеспечения беспрепятственного доступа представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования арендуемого Помещения; систематическое (более двух раз) внесение арендной платы не в полном размере, чем предусмотрено п.3.2 настоящего договора, неоднократное нарушение внутреннего распорядка и режима работы Торгового центра. Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора.

4.3. Гибель арендованного Помещения, его снос, постановка на капитальный ремонт в соответствии с установленном законом порядком, является основанием для расторжения договора без составления дополнительного соглашения к нему, о чем Арендатор извещается

не позднее, чем за _____ дней. Настоящее условие является существенным условием договора.

4.4. Если Арендатор намерен пользоваться Помещением после истечения срока договора, он обязан за один месяц до окончания действия Договора обратиться к Арендодателю с письменной заявкой на продление договора аренды.

4.5. Уведомление о прекращении Договора и об освобождении Помещения направляется Арендатором за _____ дней до окончания действия договора.

4.6. При досрочном освобождении Арендатором занимаемого по настоящему договору Помещения без уведомления Арендодателя и оформления передаточного акта, акта сверки проведенных расчетов до прекращения договора, договор считается расторгнутым в одностороннем порядке с момента установления такого факта Арендодателем. При этом Арендодатель имеет право передать Помещение в аренду другому лицу. Настоящее условие является существенным условием договора. При этом Арендатор обязуется оплатить Арендодателю фиксированную плату до момента заключения Договора аренды между Арендодателем и новым Арендатором.

4.7. Если Арендатор намерен прекратить договорные отношения по истечению срока действия договора, он обязан оформить акт сверки проведенных расчетов до прекращения договора, подписать акт приема-передачи и соглашение о расторжении договора.

4.8. При расторжении настоящего Договора вследствие правомерного отказа Арендодателя от его исполнения Арендатор остается обязанным выплатить все, что он должен по настоящему Договору Арендодателю на момент его расторжения.

4.9. Арендатор имеет право в любое время расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке, письменно предупредив об этом Арендодателя не позднее чем за _____ календарных дней до момента расторжения договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае просрочки любых платежей, причитающихся с Арендатора в пользу Арендодателя по настоящему договору, на все неуплаченные в срок суммы Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере _____% от просроченной суммы за каждый день просрочки платежа.

5.2. В случае нарушения сроков освобождения и возврата Помещения, установленных настоящим договором Арендатор оплачивает Арендатору Фиксированную арендную плату за все время просрочки и выплачивает неустойку в размере _____ части Фиксированной арендной платы за каждый день просрочки.

5.2. Уплата неустойки, штрафов, пени и возмещение убытков не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5.4. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору материальный ущерб другой стороне, обязана его возместить.

5.5. Стороны не несут ответственности за нарушение условий настоящего договора или ненадлежащее исполнение по нему вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

5.6. В случае нарушения одной из сторон условий настоящего договора другая сторона направляет виновной стороне письменное уведомление с требованием устранения допущенных нарушений.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1-му – для каждой из сторон.

6.2. Договор аренды вступает в силу и считается заключенным с момента его подписания сторонами, а в случае заключения на срок свыше 1 года – с момента государственной регистрации. При этом условия договора аренды применяются к отношениям Сторон, начиная с даты, указанной в п.1.5 договора.

6.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ. Арендная плата определена только для настоящего договора исходя из назначения, расположения, площади, внутренней отделки и других качественных характеристик помещений, а также особых договоренностей сторон, и не может служить прецедентом или конкурентным материалом при заключении договоров аренды на другие нежилые помещения.

6.4. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора или в связи с ним, решаются сторонами путем переговоров. В противном случае он подлежит рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Переписка сторон осуществляется путем направления корреспонденции заказной почтой, передачи факсимильной или курьерской связью. Ответ, требуемый стороной, направившей корреспонденцию, должен быть дан в срок не позднее _____ рабочих дней, считая со следующего дня после его получения, если в корреспонденции не указан другой срок для дачи ответа.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

- Юридический адрес: _____
- Почтовый адрес: _____
- Телефон/факс: _____
- ИНН/КПП: _____
- Расчетный счет: _____
- Банк: _____
- Корреспондентский счет: _____
- БИК: _____

- Подпись: _____

Арендатор

- Юридический адрес: _____
- Почтовый адрес: _____
- Телефон/факс: _____
- ИНН/КПП: _____
- Расчетный счет: _____
- Банк: _____
- Корреспондентский счет: _____
- БИК: _____

- Подпись: _____