

Договор аренды кафе

г. Москва

« » _____ 201_ г.

Открытое акционерное общество « _____ » (сокращенное наименование - ОАО « _____ »), именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____ (ООО, ОАО, ЗАО и т.д.), именуемое в дальнейшем Арендатор в лице _____ действующего на основании Устава (Доверенности № ____ от _____ г.), с другой стороны, а вместе в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель сдает за обусловленную Сторонами Договора плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение площадью ____ кв. метров, расположенное по адресу: г. Москва, ул. _____, д. __, строение № __, ком. № __, именуемого далее «Помещение», для использования в целях _____. Помещение в соответствии с прилагаемыми чертежами обозначается в целях идентификации рамкой красного цвета.

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, не заложено или арестовано, не является предметом исков третьих лиц.

2.Срок действия Договора

2.1. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует 364 дня.

2.2. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещений на новый срок.

2.3. Если стороны за три месяца до окончания действия Договора не выразили намерения его расторгнуть, то договор считается продленным на аналогичный срок.

3. Условия расчета

3.1. По соглашению Сторон ежемесячная оплата по Договору составляет сумму _____ (_____) рублей __ коп., включая НДС. Величина НДС определяется в соответствии с действующим законодательством. В ежемесячную оплату включены все коммунальные услуги.

3.2. Арендатор обязуется самостоятельно (без выставления Арендодателем счетов) производить арендную оплату по Договору ежемесячно до 5 (пятого) числа месяца, следующего за очередным периодом (месяцу) оплаты.

3.3. В случае просрочки Арендатором оплаты арендной платы и перечисления иных, причитающихся в соответствии с Договором Арендодателю платежей, Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

3.4. Стороны договорились, что уплата всех налогов, платежей и сборов, предусмотренных правовыми актами РФ, относится к исключительной ответственности

Стороны, на которую такая уплата возлагается законодательством.

4 . Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1 Передать, а Арендатор принять Помещение в течение 3 (трех) дней с момента подписания Договора в их фактическом состоянии по Акту приема-передачи Помещения (Приложение № 1) и подписание которого Арендатором является подтверждением передачи Помещения Арендодателем и принятия их Арендатором.

4.1.2. Согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 3) устранять за свой счет и в разумные сроки неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных системах дома № ___ по ул. _____ г. Москвы (далее – «Здания»), обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на городских сетях электроснабжения, водоснабжения или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендодателя.

4.1.3. Не препятствовать прямо или косвенно Арендатору пользоваться Помещениями, не вмешиваться в производственную или хозяйственную деятельность Арендатора, при условии соблюдения им положений Договора.

4.1.4. Обеспечивать пропуск в Помещения посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором.

4.1.5. Принять по Акту приема-передачи Помещение от Арендатора при прекращении действия Договора;

4.1.6. Предоставлять в адрес Арендатора счета и счета – фактуры.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать арендуемое Помещение в целях, указанных в п. 1.1. настоящего Договора.

4.2.2. Передать Арендодателю Помещение в состоянии, в котором они были ему переданы Арендодателем по Акту приема-передачи Помещения с учетом нормального износа, а в случае если в течение срока аренды Арендодателем либо Арендатором производились улучшения в Помещениях, то также и с их учетом. Арендатор обязан передать Арендодателю Помещения свободными от персонала и имущества Арендатора.

4.2.3. Содержать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия на условиях, определенных настоящим Договором и согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности таким образом, чтобы привести Помещения в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.

4.2.4. Производить за свой счет текущий ремонт Помещения в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности, если это необходимо для сохранения Помещения в таком же состоянии, в котором они были переданы Арендатору с учетом естественного износа, а также сохранения тех улучшений Помещения, которые были произведены в течение срока аренды.

4.2.5. В случае причинения ущерба Помещению (за исключением естественного износа), произошедшего по вине Арендатора, принимать все необходимые меры к устранению последствий согласно положениям, определенным Сторонами в Акте разграничения эксплуатационной ответственности.

4.2.6. Обеспечить беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение сотрудников аварийно-технических служб, представителя Арендодателя, сотрудников службы безопасности Арендодателя в случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций.

4.2.7. Подписывать ежемесячно акты оказанных услуг по Договору в течение 3

(трех) рабочих дней с момента получения их от Арендодателя.

4.2.8. Допускать представителей Арендодателя в Помещение для контроля за его использованием в соответствии с Договором.

4.2.9. В установленные Договором сроки производить оплату по Договору.

4.2.10. Не проводить реконструкции Помещения, переоборудования и других ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения Помещения производить за счет собственных средств и только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению Арендодателем не подлежит.

4.2.11. Соблюдать требования режима, установленные в Здании и на территории Арендодателя.

4.2.12. Соблюдать правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда.

4.2.13. Назначить из числа аттестованных лиц в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Помещения ответственных лиц за электрохозяйство, пожарную безопасность в Помещение и уведомить об этом Арендодателя в письменном виде путем передачи копии приказа о назначении ответственных лиц. Настоящим Стороны договариваются о том, что данные лица будут являться уполномоченными вести переписку и представлять Арендатора перед Арендодателем по вопросам электрохозяйства, пожарной безопасности и системы водоснабжения в Помещение.

4.2.14. В случае изменения перечня таких лиц Арендатор должен уведомить об этом Арендодателя не позднее дня преступления таких лиц к исполнению своих обязанностей.

4.2.15. Проводить со своими работниками, допущенными в Помещение, инструктаж по охране труда, технике безопасности и производственной санитарии с записью в специальном журнале, хранящемся у Арендатора.

4.2.16. Предоставить Арендодателю копии лицензий, сертификатов, имеющих отношение к предмету Договора.

4.2.17. Не передавать Помещение, как в целом, так и частично в субаренду или пользование третьим лицам, без письменного разрешения Арендатора.

4.2.18. При обнаружении признаков аварийного состояния, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом Арендодателю;

4.2.19. Восстановить Помещение своими силами, за счет своих средств или возместить ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке, если Помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние.

4.2.20. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за месяц о предстоящем освобождении Помещения (в том числе и их части) при досрочном расторжении Договора;

4.2.21. Возврат Арендатором Арендодателю Помещения оформляется Актом приема - передачи Помещения, подписанным Сторонами в день истечения срока аренды или в день досрочного расторжения Договора либо одностороннего отказа от исполнения Договора, при условии предварительного выполнения процедуры возврата Помещения, предусмотренной Договором.

4.2.22. В период нахождения посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором на территории Здания, Арендатор несет ответственность за их действия.

4.2.23. Не использовать электрообогревательные приборы.

4.2.24. Согласовать со службой Главного энергетика Арендодателя объемы потребления электроэнергии (Приложение № 3).

4.3. Права Арендодателя:

4.3.1. Ежемесячно направлять Арендатору для подписания акты оказанных услуг по Договору.

4.3.2. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендатора, его деловых партнеров и посетителей, вследствие нарушения ими норм эксплуатации Здания, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств по Договору.

4.3.3. Закрывать места общего пользования или вносить изменения в их конструкцию, инженерные системы и оборудование Здания, а также прекращать обслуживание, обеспечиваемое в их отношении, при этом данные действия Арендодателя не должны существенно ухудшать условия использования Помещением Арендатором.

4.4. Права Арендатора:

4.4.1. Использовать места общего пользования совместно с Арендодателем и другими арендаторами Здания в соответствии с их предназначением. Арендатор имеет право вместе с Арендодателем и другими лицами, получившими разрешение от Арендодателя, подключаться и использовать коммунальную инфраструктуру и сети и оборудование, установленные в Помещение и обслуживающие его; однако Арендатор не имеет права доступа к площадям за пределами Помещения для этих целей за исключением случаев, когда на это получено письменное согласие Арендодателя. Арендатор обязан бережно относиться к местам общего пользования, коммунальной инфраструктуре и сетям и оборудованию Здания и Помещения. Арендатор не должен использовать коммунальную инфраструктуру и сети и оборудование для целей, для которых они не предназначены, или с превышением их конструктивной (проектной) мощности.

4.4.2. Беспрепятственно и спокойно использовать Помещение без вмешательства в свои дела, требований об освобождении и прочих требований со стороны Арендодателя, при соблюдении Арендатором условий Договора.

4.4.3. Производить, с предварительного письменного согласия Арендодателя, Улучшения, не нарушающие требования законодательства Российской Федерации, предъявляемые к данному виду Помещения. Отделимые улучшения являются собственностью Арендатора.

4.4.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора с предварительным письменным уведомлением Арендодателя о таком отказе за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора.

4.5. Арендодатель не несет ответственности за любые убытки Арендатора, явившиеся прямым или косвенным результатом неисправности или перебоев в работе какого-либо оборудования, задействованного в связи с оказанием услуг, указанных в Договоре при условии, что такие убытки не были вызваны умышленными действиями Арендодателя.

5. Ответственность Сторон

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и Договором.

5.2. В случае нарушения, невыполнения условий Договора виновная Сторона возмещает другой Стороне по Договору все причиненные тем самым прямые убытки.

5.3. Возмещение прямых убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

5.4. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по

Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожар, наводнение, землетрясение, военные действия, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий Договора. В этом случае срок выполнения договорных обязательств будет продлен на время действия указанных обстоятельств.

6.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, незамедлительно информирует другую Сторону о начале действий указанных обстоятельств, но в любом случае не позднее 5 (пяти) дней после начала их действий.

6.3. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 месяцев, каждая Сторона может предложить расторгнуть Договор. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещение своих убытков. При этом Стороны произведут необходимые взаиморасчеты, которые предполагают оплату исполненных по Договору обязательств и возврат перечисленных ранее денежных средств за неисполненные, в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, обязательства.

7. Прочие условия

7.1. Договор заключен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, при этом соответствующим образом прошнурованных, пронумерованных и скрепленных печатями Арендодателя и Арендатора: один хранится у Арендодателя, один – у Арендатора.

7.2. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

7.2.1. Приложение №1 – Акт приема-передачи Помещения.

7.2.2. Приложение №2 – поэтажный план арендуемых площадей, предоставляемый Арендодателем.

7.2.3. Приложение №3 - Акт о разграничении эксплуатационной ответственности.

7.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны приложат все усилия для разрешения спорных вопросов в переговорном порядке, и лишь при не достижении согласия и невозможности достичь компромисса, спорное дело будет передано на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. Изменение условий Договора допускается исключительно по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и, в случае достижения Сторонами согласия, оформляются дополнительным соглашением. Если Стороны не достигают согласия, Договор действует на прежних условиях.

7.6. Условия Договора обязательны для правопреемников Сторон.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. Для целей удобства в Договоре под Арендатором и Арендодателем также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

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

7.10.1. Для Арендодателя: _____.

7.10.2. Для Арендатора: _____.

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

7.10.4. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, она обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону, при условии, что таким новым адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. Москве. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

8. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ОАО «_____»

АРЕНДАТОР:

от Арендодателя
Генеральный директор
ОАО «_____»

от Арендатора

(Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

М.П.

М.П.