

ДОГОВОР АРЕНДЫ С ПРАВОМ СУБАРЕНДЫ № _____

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. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование Арендатору нежилое здание, расположенное по адресу: _____, общей площадью _____ кв.м (далее – «Здание») для организации _____ (для ведения любой хозяйственной деятельности, кроме запрещенной действующим законодательством РФ). Подробное описание, а также поэтажный план Здания содержится в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью. Здание передается согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.1. Арендодатель владеет Зданием на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации прав от « ____ » _____ года, серия _____, № _____, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № _____ от « ____ » _____ года.

1.1.2. Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования Зданием передается право пользования той частью земельного участка, которая занята этим Зданием и необходима для его использования.

1.2. Здание сдается в аренду сроком на _____ года – с « ____ » _____ года до « ____ » _____ года. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора аренды, оплачиваются _____. Действия по подготовке документов и их подаче в регистрирующий орган осуществляет _____.

1.2.1. За _____ дней до истечения срока аренды Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора либо о предстоящем освобождении Здания, в том числе и при досрочном освобождении. По истечении срока Договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на продление Договора.

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

1.4. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя передавать арендуемое Здание (или помещения в нем) в пользование или в субаренду третьим лицам.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

- передать в пользование Арендатору арендованное имущество в состоянии, отвечающем условиям Договора, в течение _____ дней с момента _____ Договора. Указанное в п.1.1 нежилое Здание передается Арендатору по акту приемки-передачи, в котором должно быть подробно указано техническое состояние Здания и помещений в нем на момент сдачи в аренду;
- обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому Зданию сотрудникам, транспорту, заказчиком Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;
- в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий. При этом если ущерб, причиненный Зданию перечисленными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан зачесть понесенные Арендатором расходы в счет оплаты по Договору или возместить Арендатору понесенные расходы. Арендодатель не возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в том случае, если докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе.
- производить капитальный ремонт Здания в срок _____;
- нести обязанность по страхованию арендуемого нежилого Здания;
- оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования арендованного имущества;
- осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

2.1.1. Арендодатель имеет право:

- по предварительному согласованию с Арендатором входить в Здание в разумное время с целью контроля состояния помещений Здания или производства необходимых ремонтных работ, подключения и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри помещения или составляют часть его, а также для установки, проверки, ремонта, обновления, перестройки и обслуживания всех соседних помещений и мест общего пользования и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору.
- при посещении помещений Арендодатель должен обеспечить, чтобы уполномоченные им лица не наносили ущерб арендуемому Зданию и/или не причиняли вреда имуществу Арендатора или третьих лиц, а также доставляли как можно меньше неудобств своими действиями. В случае возникновения каких-либо повреждений в помещениях Здания их устранение осуществляется силами и за счет Арендодателя. Вред, причиненный имуществу Арендатора или третьих лиц в результате таких посещений, возмещается Арендодателем в полном объеме.

2.2. Арендатор обязан:

- использовать арендованное Здание 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;
- содержать Здание в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;
- своевременно вносить арендную плату;
- не производить реконструкции Здания, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого Здания производить только с письменного разрешения Арендодателя;
- при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;
- если арендуемое Здание в результате действия Арендатора или неприятия 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;
- письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за _____ о предстоящем освобождении Здания (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, сдать Здание по акту в исправном состоянии;
- по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Здании перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции Здания, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим Договором;
- вернуть Здание 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;
- за свой счет производить текущий и косметический ремонт арендуемого Здания;
- оплачивать коммунальные платежи, счета за телефон, электроэнергию, воду согласно отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями после вступления в силу настоящего Договора;
- для организации работы _____ получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы;
- осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

2.2.1. Арендатор имеет право:

- сдавать Здание в субаренду, как в целом, так и какую-либо его часть без дополнительного согласования с Арендодателем. При этом все полученное по договорам субаренды будет являться собственностью Арендатора;
- производить любые улучшения, перепланировки, отделку помещений Здания при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности. Содействие в получении необходимых согласований и разрешений для этого осуществляет Арендодатель;
- в случае окончания или досрочного прекращения Договора по любым основаниям требовать возмещения произведенных им расходов по капитальному ремонту, а также возмещения иных затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемого Здания и его помещений, включая стоимость произведенных неотделимых улучшений. Арендодатель обязан возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме;
- Арендатор пользуется преимущественным правом на продление Договора аренды на тех же условиях на новый срок, а также на заключение нового Договора аренды;
- Арендатор имеет преимущественное право на выкуп арендуемых помещений Здания или Здания в целом в случае его отчуждения Арендодателем. При выкупе арендуемых помещений Здания или Здания в целом стороны производят зачет в стоимость покупки общей суммы арендной платы, уплаченной по Договору Арендодателю к моменту выкупа, а также стоимости произведенных улучшений выкупаемых помещений Здания.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

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

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

3.3. 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 _____ месяц 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.

3.4. 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.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Здания, 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 Здания, которые были им оговорены при заключении Договора аренды (Приложение №1) и являются его неотъемлемой частью 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.

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

4.5. В случае просрочки внесения арендной платы свыше одного месяца Арендодатель имеет право расторгнуть Договор и потребовать возмещения убытков, причиненных этой просрочкой.

4.6. За просрочку предоставления арендуемого Здания в установленный Договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пени в размере _____ % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за _____, но не более _____ % от суммы арендной платы за месяц.

4.7. За просрочку возврата арендованного Здания в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере _____ % за каждый день просрочки от суммы арендной платы за _____, но не более _____ % от суммы арендной платы за месяц.

4.8. 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.

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

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

4.11. 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 или соглашением сторон.

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

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

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Здания.

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

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

5.3.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт Здания.

5.3.2. Если Арендодатель не передает Здание Арендатору в срок, предусмотренный настоящим Договором.

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

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Условия настоящего Договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

7.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного Договора и приложений к нему.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору в разумный срок с момента возникновения этих обстоятельств.

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

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, его расторжение и прекращение имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего его регистрацию. В случае перевода текста Договора и любого приложения к нему на иностранный язык преимущественную силу будет иметь текст на русском языке.

10.2. По соглашению сторон арендуемое Здание оценено в _____ рублей. Данная оценка учитывается при возмещении ущерба.

10.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И 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: _____