

ДОГОВОР № _____
аренды нежилых помещений на срок более года с правом передачи
в пользование и субаренду третьим лицам

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, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование Арендатору нежилые помещения, расположенные по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м (далее - помещения) для использования в целях размещения аппарата управления и других служб Арендатора, для использования в целях решения других хозяйственных задач и обслуживания клиентов, а также для размещения на предоставляемой площади управлений и служб организаций, являющихся хозяйственными партнерами Арендатора.

1.2. Неотъемлемой частью настоящего договора является поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору.

1.3. Помещения сдаются в аренду на ___ лет, с "___"_____ 201_ г. по "___"_____ 201_ г.

Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования помещений, в том числе в результате сдачи помещений в субаренду, являются его собственностью.

1.5. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника помещений не являются основанием для изменения или расторжения договора.

1.6. Арендатор вправе вступить во владение и пользование предоставляемыми в аренду помещениями в любой момент в течение 6 (шести) месяцев с момента его заключения путем передачи помещений по передаточному акту. При этом помещения должны быть переданы во владение и пользование Арендатору не позднее чем через ____ (_____) после получения извещения от Арендатора о намерении вступить в свои права.

При этом обязанности Арендатора по уплате арендной платы, содержанию помещений и другие вытекающие из договора об аренде обязанности возникают у Арендатора с момента передачи помещений по передаточному акту.

1.7. В течение срока, указанного в п. 1.6, Арендодатель не вправе передавать в пользование или отчуждать по другим основаниям указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения кому-либо, кроме Арендатора.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

а) по первому требованию Арендатора в течение 6 (шести) месяцев с момента заключения настоящего договора передать во владение и пользование указанные в п. 1.1 помещения Арендатору по передаточному акту, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещений на момент их передачи;

б) не чинить препятствий Арендатору в правомерном владении и пользовании

помещениями;

в) за свой счет производить капитальный ремонт помещений, если стороны не договорятся об ином;

г) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий в помещениях или непосредственной близости от них за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор обязан возместить ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей;

д) обеспечивать беспрепятственный доступ к помещениям сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

е) обеспечить бесперебойную работу грузовых лифтов, обеспечивающих подъем и спуск сырья и готовой продукции Арендатора, подачу электроэнергии к технологическому оборудованию Арендатора.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать помещения в целях, указанных в п. 1.1 договора;

б) содержать помещения в исправности и надлежащем санитарном состоянии до их возврата Арендодателю;

в) в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы и коммунальных услуг;

г) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за ___ месяц__ о предстоящем освобождении помещений (в том числе и их части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

2.3. Арендатор вправе:

а) сдавать арендуемые помещения как в целом, так и частично в субаренду без предварительного согласия Арендодателя. При этом все полученное по договорам субаренды является собственностью Арендатора;

б) передать свои права и обязанности по настоящему договору любому лицу с согласия Арендодателя при условии, что новый арендатор примет на себя все существующие на момент передачи обязательства по настоящему договору;

г) в любое время отказаться от договора аренды, письменно известив Арендодателя об этом за ___ месяц__.

2.4. Арендодатель предоставляет Арендатору право производить любые улучшения и перепланировки помещений при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности. Необходимые согласования и разрешения для этого осуществляет Арендодатель.

В случае, когда Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя неотделимые улучшения помещений, Арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений.

Стоимость неотделимых улучшений помещений, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

Улучшения помещений, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от стоимости помещений, являются собственностью Арендодателя.

2.5. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в срок за __ месяц__ до истечения срока действия договора аренды.

2.6. В случае выставления на продажу Арендодателем арендуемых Арендатором

помещений по истечении срока аренды или до его истечения Арендатор имеет право выкупа с зачетом в стоимость покупки общей суммы арендной платы, уплаченной Арендодателю, а также стоимости согласованных с Арендодателем произведенных улучшений выкупаемых помещений.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Плата за аренду помещений составляет _____ рублей за один квадратный метр в месяц. Размер арендной платы за помещения составляет _____ рублей в месяц, включая НДС. Размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке. Эксплуатационные, коммунальные и другие подобные расходы (оплата за пользование водой, другими коммунальными услугами, а также электроэнергией и телефоном) оплачиваются Арендатором в соответствии с дополнительным соглашением, заключаемым с Арендодателем.

3.2. Арендатор до ____ числа каждого месяца перечисляет Арендодателю 100% месячной арендной платы и оплачивает в течение ____ банковских дней счета по эксплуатационным, коммунальным расходам и плату за телефон.

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. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки, включая упущенную выгоду. Кроме того, виновная сторона обязана уплатить штраф в размере, установленном настоящим договором.

4.3. Арендодатель выплачивает Арендатору штраф в размере _____ в случае нарушения преимущественного права Арендатора на заключение договора купли-продажи или преимущественного права Арендатора на продление договора аренды, а также в случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения обязательств по настоящему договору (в том числе при непредоставлении Арендатору указанных в п. 1.1 помещений и при одностороннем досрочном прекращении договора аренды).

4.4. Уплата штрафа и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. 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.

5.2. 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.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Договор заключён 3-х экземплярах (по 1 экземпляру для каждой из сторон), и

один хранится в делах регистрирующего органа, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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 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 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 обязательны для правопреемников Сторон.

7. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

ОГРН _____
ИНН _____, КПП _____

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

ОГРН _____
ИНН _____, КПП _____

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

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.