

_____ « _____ » _____
(наименование организации)
г. _____ ул. _____ д. _____, ОГРН _____ тел. 8 (_____) _____
(адрес местонахождения, ОГРН, телефон)

(наименование должности получателя)
_____ « _____ » _____
(наименование организации получателя)

г-ну _____

Адрес местонахождения:

г. _____ ул. _____ д. _____ каб. _____

Исх. № _____
от « _____ » _____ 20 _____ г.

Уважаемый _____ !

Данное письмо касается наших предыдущих переговоров и достигнутых договоренностей. Прошу вас рассмотреть прилагаемое Соглашение о намерениях, и в случае, если вы согласны с тем, что информация содержащаяся в Соглашении о намерениях полностью отражает достигнутые договоренности, прошу вас подписать данное соглашение и в ответном письме направить его нам.

После получения от вас подписанного Соглашения о намерениях, мы также его подпишем со своей стороны и направим вам после чего перейдем к следующей стадии реализации проекта.

Благодарю за сотрудничество.

Прошу обратить внимание, что данное письмо о намерениях не может рассматриваться как документ юридически обязывающий стороны заключить соответствующий договор.

Приложения:

1. Соглашение о намерениях

С уважением,

(должность)
_____ « _____ » _____
(наименование организации)

(м.п.)

(Ф.И.О.) _____

СОГЛАШЕНИЕ О НАМЕРЕНИЯХ

Настоящее Соглашение (в дальнейшем именуемое «Соглашение») подписано _____ г. следующими компаниями:

Общество с ограниченной ответственностью «_____», адрес местонахождения: _____, Российская Федерация, г. _____, ул. _____, д. __, каб. __ ОГРН _____ (именуемое в дальнейшем «Арендодатель»), в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», юридическое лицо, учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, расположенное по адресу: _____, Российская Федерация, г. _____, ул. _____, д. __, каб. __., ОГРН _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», о нижеследующем:

Определения

Торговый Центр: это Торговый центр «_____» (далее именуемый "Торговый центр"), который Арендодатель планирует построить на земельном участке принадлежащем ему на праве собственности, подтверждаемом свидетельствами о праве собственности __ АА№_____, выделенном на прилагаемом плане земельного участка (Приложение 1) и расположенном в., г. Москва, (кадастровый номер __:__:__:_). Торговый Центр включает в себя все площади, предназначенные для сдачи в аренду, площади общего пользования, сооружения и оборудование общего пользования, автомобильную парковку, а также иные объекты, расположенные в Торговом центре и на прилегающей территории.

Арендуемая Площадь – это часть площади Торгового Центра, которая будет арендована Арендатором. Арендуемая Площадь состоит из Торговой Площади и Служебной Площади. Торговая Площадь обозначена в цвете на предварительном плане Торгового Центра, прилагаемом к настоящему Соглашению в качестве Приложения №2.

Торговая Площадь - часть Арендуемой Площади, обозначенная красным цветом на плане Арендуемой Площади, приложенной к настоящему Соглашению в качестве Приложения № 3.

Дата открытия: первый день, когда Торговый центр начал свою коммерческую деятельность и открылся для посетителей.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Принимая внимание тот факт, что Арендодатель намерен разработать, спроектировать и построить Торговый Центр.

Принимая внимание тот факт, что Арендатор заинтересован арендовать Арендуемую Площадь, как она определена в настоящем Соглашении, для того чтобы развивать торговлю.

Принимая внимание тот факт, что Стороны решили изложить в настоящем Соглашении свои договоренности о подготовке, и проведении переговоров в отношении Предварительного Договора Аренды, Краткосрочного и Долгосрочного Договоров Аренды Арендуемой Площади (далее совместно именуемые – «Договоры»).

Таким образом, принимая во внимание всё вышеизложенное, а также условия, изложенные далее, Стороны договорились о нижеследующем:

1. Подготовка и обсуждение Договоров

Стороны обязуются добросовестно обсуждать условия Договоров и гарантий, связанных с такими Договорами на основе существенных коммерческих условий, изложенных в настоящем Соглашении (в дальнейшем именуемых «Основные условия»)

Арендодатель обязуется предоставить Арендатору для переговоров проекты Договоров, соответствующих Основным условиям в течение примерно 1 месяца с момента подписания настоящего Соглашения.

Стороны настоящим договариваются, что настоящее Соглашение отражает их понимание и намерение в отношении подготовки и проведения переговоров по Договорам и ни одна из Сторон не имеет или не принимает на себя каких-либо обязательств или ответственности в по отношению к другой Стороне, возникающих или связанных с исполнением настоящего Соглашения.

2. Основные условия

2.1 Арендуемая площадь

Арендуемая площадь располагается на _ (____) этаже, и составляет примерно _____ (_____) кв.м.

Для целей Торгового Центра и Арендуемой Площади должна быть оборудована парковка для посетителей Торгового центра и Арендатора (минимум на _____ (_____) парковочных мест).

Во избежание каких-либо недоразумений Арендодатель настоящим подтверждает, что бесплатные парковочные места будут предназначены для использования Арендатором, его посетителями, а также иными арендаторами и посетителями Торгового Центра.

2.2. Работы Арендодателя

Арендодатель обязуется построить Торговый Центр в полном объеме, а Арендуемую Площадь в состоянии «Под отделку».

Арендодатель обязуется передать Арендуемую Площадь Арендатору по возможности за 8 (восемь) недель до Даты Открытия Торгового Центра. Арендатор обязуется за свой счет подготовить Арендуемую Площадь для коммерческой деятельности и за свой счет получить все необходимые разрешения и лицензии, необходимые для осуществления его коммерческой деятельности, при условии, что Арендодатель предоставил все необходимые документы, требуемые соответствующими уполномоченными органами и которые должен иметь Арендодатель в соответствии с законодательством Российской Федерации, в согласованный срок.

2.3. Срок Аренды

Срок Краткосрочного и Долгосрочного Договоров Аренды должен в совокупности составлять __ (____) года с Даты открытия Торгового Центра.

2.4. Арендная плата

Арендатор обязуется платить Арендатору годовую арендную плату, которая равна:

1) Арендатор обязан в течение первого года с Даты Открытия выплачивать как минимум Минимальную Годовую Арендную Плату в размере _____ (_____) Рублей за квадратный метр в год, подлежащую оплате авансом ежемесячными платежами по 1/12 от суммы Минимальной Годовой Арендной Платы не позднее пятого числа каждого текущего календарного месяца с Даты Открытия

Арендатор обязан в течение второго года с Даты Открытия выплачивать как минимум Минимальную Годовую Арендную Плату в размере _____ (_____) Рублей за квадратный метр в год, подлежащую оплате авансом ежемесячными платежами по 1/12 от суммы Минимальной Годовой Арендной Платы не позднее пятого числа каждого текущего календарного месяца с Даты Открытия

Арендатор обязан в течение третьего года с Даты Открытия выплачивать как минимум Минимальную Годовую Арендную Плату в размере _____ (_____) Рублей за квадратный метр в год, подлежащую оплате авансом ежемесячными платежами по 1/12 от суммы Минимальной Годовой Арендной Платы не позднее пятого числа каждого текущего календарного месяца с Даты Открытия

2) С Даты Открытия Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю Плату с Оборота в сумме, равной положительной разнице, при ее наличии, между величиной в __% (_____) от Чистого Товарооборота от коммерческой деятельности Арендатора на Арендуемой

Площади и Минимальной Годовой Арендной Платой за этот год. В случае, если Плата с Оборота окажется меньше, чем Минимальная Годовая Арендная Плата, Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю только Минимальную Годовую Арендную Плату.

Чистый Оборот за определенный год представляет собой совокупную выручку, полученную и подлежащую получению Арендатором от продажи либо аренды товаров на Арендуемой Площади и оказания услуг покупателям на либо относящейся к Арендуемой Площади. Если Договор Аренды начинается или заканчивается в течение календарного года, определяющим является фактический период аренды Арендуемой Площади в течение этого года и достигнутый за этот период времени Оборот.

В Оборот не включаются:

- все скидки (включая любые дисконтные карты магазина для покупателей),
- налог на добавленную стоимость и иных налогов, напрямую связанных с оборотом.
- скидки для персонала.
- доход от реализации продукции столовой для персонала.
- Все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег, при условии, что данные поступления были ранее включены в сумму Оборота.
- Субарендные платежи, полученные от субарендаторов.

2.5. Операционные расходы

Помимо Арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю Операционные расходы – а именно – расходы по оплате коммунальных услуг, потребляемых в Торговом Центре (за исключением арендованных площадей) включая отопление и кондиционирование воздуха, расходы на эксплуатацию, поддержание чистоты, уборки снега, обслуживание и текущий ремонт помещений и оборудования, находящихся в общем пользовании, расходы на персонал, страхование и управление Торговым Центром, которые пропорционально распределяются между всеми арендаторами Торгового Центра.

Все остальные расходы Арендодатель несет самостоятельно.

Начиная с 1-го января 20__ года и до конца срока действия Договоров стоимость Накладных расходов Арендатора подлежит увеличению или уменьшению в соответствии с фактическими расходами, понесенными Арендодателем за соответствующий год.

По истечении каждого календарного года Арендодатель обязан предоставить Арендатору письменный отчет о понесенных Операционных расходах за соответствующий год. Арендатор имеет право проверить представленные отчеты о понесенных Операционных расходах.

2.6 Сервисные расходы

Стороны подтверждают, что с даты приемки Арендуемой Площади для отделочных работ Арендатор обязан возмещать Арендодателю расходы на электричество, воду и газ (если используется). Данные расходы Арендатор несёт пропорционально отношению Арендуемой Площади ко всей арендуемой площади Торгового Центра. Арендатор совершает платежи, установленные Арендодателем ежемесячно предоплатой. В конце года Арендодатель должен урегулировать фактически произведенные платежи с Арендатором;

любая положительная либо отрицательная разница между совершенными авансовыми платежами и фактическими затратами подлежит, соответственно, возмещению Арендатору или последующей оплате Арендатором. Указанный выше порядок оплаты сервисных расходов не применяется если такие сервисные расходы будут рассчитываться на основании показаний установленных счетчиков.

2.7 НДС

Все денежные платежи, обязательства и расчеты, которые должны быть осуществлены по Договорам, включая платежи Арендной Платы, Арендной Платы с оборота Накладный расходы, Операционные расходы, плата за рекламу и плата за открытие не включают налог на добавленную стоимость ("НДС"), который уплачивается Арендатором дополнительно.

2.8 Разрешения, Лицензии и Согласования

Арендодатель обязан получить все разрешения, лицензии и одобрения, необходимые для разработки проекта, строительства и деятельности Торгового Центра включая, но, не ограничиваясь, разрешение на проектирование, разрешение на строительство и все разрешения, лицензии и одобрения в отношении материалов, санитарной, и пожарной безопасности Торгового Центра, а также положительное заключение экологической экспертизы.

Арендуемая площадь может быть использована только для установленных договорами целей. Любые согласования, которые необходимы для ведения коммерческой деятельности Арендатор должен получить самостоятельно за свой счет.

Арендатор обязан подготовить и предоставить Арендодателю все необходимые чертежи и документы, относящиеся к работам, выполняемым Арендатором, которые потребуются Арендодателю для получения в кратчайшие сроки всех разрешений, лицензий и одобрений. Технические и строительные отделы Арендодателя и Арендатора должны согласовать график предоставления таких чертежей и документов.

Арендодатель будет координировать подготовку таких чертежей и документов Арендатором, и получать данные чертежи и документы в соответствии с графиком Арендодателя.

2.9. Гарантии

Арендатор обязан предоставить после подписания Договора Аренды Банковскую гарантию для того, чтобы гарантировать финансовые обязательства Арендатора в соответствии с Договорами Аренды.

3. Конфиденциальность

Стороны соглашаются с тем, что факт существования и условия настоящего Соглашения представляют из себя конфиденциальную информацию, и не подлежат разглашению третьим лицам без предварительного письменного согласия другой стороны, исключая раскрытия их юридическим консультантам и консультантам по недвижимости.

4. Целостность соглашения

Настоящее Соглашение содержит в себе все договоренности Сторон в отношении предмета настоящего Соглашения и заменяет собой все и любые предварительные договоренности, переписку и соглашения, письменные или устные, между Сторонами.

5. Прочие положения

Приложения:

Приложение 1 План земельного участка

Приложение 2 Предварительный план Торгового Центра

Приложение 3 Предварительный план Арендуемой Площади

В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЧЕГО настоящее Соглашение было должным образом подписано Сторонами на дату, указанную в настоящем документе

Арендодатель

_____ «_____»

Адрес местонахождения:

Г. _____

ОГРН _____

(должность)

_____/_____/_____.
МП (Ф.И.О.)

Арендатор

_____ «_____»

Адрес местонахождения:

Г. _____

ОГРН _____

(должность)

_____/_____/_____.
МП (Ф.И.О.)