

Договор аренды с последующим выкупом

г. Москва

"__" _____ 201_ г.

_____, именуем___ в дальнейшем
(наименование организации)
"Арендодатель", в лице _____,
(Ф.И.О.)
действующего на основании _____, с одной стороны,
и _____, именуем___ в дальнейшем
Арендатор", в лице _____,
(Ф.И.О.)
на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование Арендатору нежилое помещение в _____, расположенное по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м (далее - "помещение") для организации _____. Помещение передается согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Нежилое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от "__" _____ г., серия _____, N _____, выдано _____, регистрационный номер _____ от "__" _____ г.

1.2. Арендодатель передает помещение во временное владение и пользование без права выкупа в собственность.

1.3. Неотъемлемой частью настоящего договора является поэтажный план с указанием помещения, передаваемого Арендатору.

1.4. Арендодатель гарантирует, что до подписания настоящего Договора нежилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.5. Помещение сдается в аренду сроком на ___ месяцев - с "__" _____ г. по "__" _____ г.

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

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

1.7. В течение срока, указанного в п. 1.5, Арендатор не вправе передавать арендуемое помещение в пользование или в субаренду третьим лицам.

1.8. Арендодатель может оказывать Арендатору дополнительные услуги, сопутствующие сдаче помещения в аренду. Порядок предоставления услуг, их стоимость и порядок оплаты определяются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

1.9. Одновременно с передачей в аренду нежилого помещения Арендатору предоставляется право пользования _____.

1.10. В случае продажи собственником арендуемого помещения в течении срока аренды, арендатор имеет право первоочередного выкупа данной недвижимости.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

а) передать в пользование Арендатору арендованное имущество в состоянии, отвечающем условиям Договора, в течение ___ дней с момента подписания Договора.

Указанное в п. 1.1 нежилое помещение передается Арендатору по акту приемки-передачи, в котором должно быть подробно указано техническое состояние помещения на момент сдачи в аренду;

б) обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;

в) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе;

г) производить капитальный ремонт помещения и оборудования в случае необходимости;

д) нести обязанность по страхованию арендуемого нежилого помещения;

е) оказывать консультативную и иную помощь в целях наиболее эффективного использования арендованного имущества;

ж) осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать арендованное помещение 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;

б) содержать помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭН, обеспечивать пожарную и иную безопасность;

в) своевременно вносить арендную плату;

г) не производить реконструкции помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;

д) при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок;

е) если арендуемое помещение 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;

ж) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за ___ о предстоящем освобождении помещения (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, сдать помещение и оборудование по акту в исправном состоянии;

з) по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещения, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим Договором;

и) возвратить помещение 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;

к) за свой счет производить текущий и косметический ремонт арендуемого помещения;

л) оплачивать коммунальные платежи, счета за телефон, электроэнергию, воду согласно отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями после вступления в силу настоящего Договора;

м) для организации работы _____ получить в государственных и муниципальных органах все необходимые для осуществления этой деятельности разрешения и документы;

н) осуществить все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством, настоящим Договором и дополнениями к нему.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата устанавливается из расчета _____ за один кв. м, что в итоге составляет _____ за один _____ (месяц, квартал), итого, включая налоги, в размере _____ руб.

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

Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно. Оплата арендной платы за следующий месяц производится не позднее __ числа текущего месяца на основании выставляемых Арендодателем счетов.

3.3. Первую арендную плату Арендатор вносит в течение ____ банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

3.4. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы за пользование имуществом считается исполненной с момента поступления денег в полном размере на счет Арендодателя либо принятия платежного поручения банком Арендатора для перечисления денежных средств на счета третьих лиц, указанных Арендодателем.

3.5. 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. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.

4.2.1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, 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.

4.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые были им оговорены при заключении Договора аренды (Приложение 3) 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.

4.3. За каждый день просрочки выплаты арендной платы начисляется пеня в размере _____ от суммы задолженности, но не более _____ от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал).

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

4.5. За просрочку предоставления арендуемого помещения в установленный Договором срок Арендодатель уплачивает Арендатору пеню в размере ____% за каждый день просрочки от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал), но не более ____% от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал).

4.6. За просрочку возврата арендованного помещения в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере ____% за каждый день просрочки от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал), но не более ____% от суммы арендной платы за _____ (месяц, квартал).

4.7. 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.

4.8. За передачу помещения в пользование другим лицам, за умышленную порчу или умышленное уничтожение Арендатор выплачивает Арендодателю стоимость помещения с учетом износа и, сверх того, штраф в размере ____% от стоимости помещения (п. 10.3 настоящего Договора) на момент заключения настоящего Договора.

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

4.10. 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.

В случае если одна из сторон возражает против досрочного расторжения Договора, расторжение Договора осуществляется в судебном порядке.

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

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

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения.

5.2.3. В течение _____ не вносит арендную плату в полном размере, предусмотренную п. 3.1.

5.2.4. Предоставляет в пользование арендуемое помещение (полностью или отдельные его части) третьим лицам.

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

5.3.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения.

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

5.3.3. Если помещение 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.

6.3. По вопросам, не урегулированным Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации, в том числе соответствующие правовые акты, принятые субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления. В случае противоречия условий Договора положениям законов и иных правовых актов подлежит применению закон или иной правовой акт.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Условия настоящего Договора и соглашений 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 недостижении 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 имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

9.2. Досрочное расторжение Договора может иметь место по соглашению сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим на территории Российской Федерации гражданским законодательством, с возмещением понесенных убытков.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается только по письменному соглашению сторон.

10.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае перевода текста Договора и любого Приложения к нему на иностранный язык преимущественную силу будет иметь текст на русском языке.

10.3. По соглашению сторон арендуемое помещение оценено в _____ (_____) рублей. Данная оценка учитывается при возмещении ущерба.

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

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор: _____

Арендодатель: _____

Приложения:

1. поэтажный план арендуемых помещений.
2. Акт приема-передачи помещений в аренду.
3. Список недостатков нежилого помещения.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: _____ Арендатор: _____

М.П.

М.П.