

# Договор аренды нежилого помещения

г. \_\_\_\_\_

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду указанные в пунктах 1.2 Договора нежилое помещение в Строение литер А, расположенном по адресу: Воронежская область, г. Бобров, ул. Гагарина, 163 – Б, для размещения оборудования АТС.

Передаваемые в аренду нежилые помещения обозначены в Приложении N1 к настоящему договору на поэтажном плане здания (далее – План).

1.2. Во временное владение и пользование Арендатору передаются следующее нежилое помещение, общей площадью **13,0 кв.м.:**

1	2	3	4	5
Этаж	Наименование	Номер комнаты (позиция на Плане)	Площадь помещения	Примечания

1.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течении 25 лет.

## 2. Арендная плата и порядок расчетов.

2.1. Размер месячной арендной платы за арендуемое помещение (по п.1.4. настоящего Договора) на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_).

2.2. Арендная плата вносится ежемесячно в срок до 20 числа следующего за отчетным месяцем непосредственно Арендатором на расчетный счет Арендодателя или иным образом по соглашению сторон.

2.3. Изменение размеров арендной платы и порядка ее внесения возможно лишь по соглашению сторон.

2.4. Затраты на содержание здания и инженерных сетей, работы по благоустройству территории, капитальный и текущий ремонт (по предварительно согласованной смете расходов) совместно используемых помещений и сооружений возмещаются Арендодателю Арендатором пропорционально занимаемым площадям. Указанные в настоящем пункте затраты в дальнейшем именуются «затраты на содержание», если иное не следует из смысла договора. Текущий и капремонт арендуемых помещений производить за счет средств Арендатора.

2.5. Затраты на содержание в сумму арендной платы не входят.

2.6. Арендатор оплачивает предъявленные в соответствии с п. 2.4. настоящего договора счета в течение 5 рабочих дней от даты выставления счета.

## 3. Права и обязанности сторон

### 3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. своевременно оплачивать арендную плату за арендуемые помещения на условиях и в сроки согласно п.2.2.;

3.1.2. эффективно использовать арендованные помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в Договоре;

3.1.3. устранить аварию (пожар), являющуюся результатом его действий (бездействия), и её последствия, или возместить Арендодателю материальный ущерб, причиненный этой аварией (пожаром);

3.1.4. своевременно производить текущий ремонт указанного в п.1.2 помещения;

3.1.5. не производить без согласия Арендодателя работы по улучшению и перепланировке арендуемых помещений;

3.1.6. не нарушать прав других арендаторов, расположенных в том же здании;

3.1.7. Соблюдать «Правила внутри объектного и пропускного режима» и «Правила пожарной безопасности», действующие на территории Арендодателя;

3.1.8. беспрепятственно допускать представителей Арендодателя в арендуемые помещения в целях проведения ремонта, контроля за состоянием, надлежащим содержанием и использованием помещений. В арендуемые помещения и сооружения, имеющие режим ограниченного доступа, представитель Арендодателя допускается в присутствии представителя Арендатора;

3.1.9. По истечении срока действия договора аренды или в случае его досрочного расторжения передать арендуемые помещения Арендодателю в том состоянии, в котором они были получены, с учетом нормального износа по акту приемки-передачи в срок 5 дней с момента прекращения договорных отношений.

### 3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. пользоваться арендуемыми помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.2.2. преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при надлежащем исполнении предусмотренных Договором обязательств;

3.2.3. с согласия Арендодателя производить необходимые улучшения и перепланировку арендованных помещений в целях совершенствования технологических процессов в рамках своей деятельности в соответствии с п. 1.2. договора, стоимость улучшений не возмещается;

3.2.4. досрочно расторгнуть Договор в целом, предупредив об этом Арендодателя письменно не позднее чем за 1 месяц до расторжения Договора, а также немедленно, если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

### 3.3. Арендодатель обязан:

3.3.1. передавать имущество Арендатору по акту с отражением в нём технического состояния помещения;

3.3.2. производить инвентаризацию сдаваемого в аренду имущества;

3.3.3. производить за свой счет капитальный ремонт здания;

3.3.4. предоставлять по письменному требованию Арендатора расшифровки начисленных сумм арендной платы и по возмещению затрат на содержание арендуемого помещения;

3.3.5. принимать на рассмотрение и согласование предложения Арендатора об улучшениях арендуемых помещений, их перепланировке и ремонту.

### 3.4. Арендодатель имеет право:

3.4.1. Не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора, контролировать своевременность перечисления арендной платы и исполнение Арендатором иных предусмотренных договором обязательств;

3.4.2. на возмещение убытков, причиненных действиями или бездействием Арендатора, повлекшими повреждение или уничтожение переданных в аренду помещений, а также иных убытков, возникших в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств;

3.4.3. на одностороннее досрочное расторжение Договора в случаях, предусмотренных Договором и законом.

## **4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров**

4.1. При просрочке внесения арендной платы и иных платежей, предусмотренных договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени 0,1% от суммы платежа за каждый день просрочки.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки переданного в аренду помещения, полностью или частично препятствующие его использованию по назначению, в соответствии со ст. 612 ГК РФ.

4.3. При нарушении срока возврата арендованного помещения, предусмотренного 3.1.9. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки и возмещает убытки, причиненные Арендодателю в части не покрытой арендными платежами.

4.4. Возмещение убытков и уплата процентов (неустойки) не освобождают должника от выполнения лежащих на нем обязанностей или устранений допущенных им нарушений. Уплата санкций по договору производится на расчетный счет Арендодателя.

4.5. Споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются путём переговоров, а при невозможности прийти к согласию передаются на рассмотрение в арбитражный суд Воронежской области.

## **5. Порядок изменения, расторжения и продления договора**

5.1. Договор может быть изменен или расторгнут письменными дополнительными соглашениями сторон за исключением предусмотренных Договором случаев одностороннего изменения или расторжения Договора.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформленные в надлежащем порядке, являются неотъемлемой частью настоящего договора.

5.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

- При использовании Арендатором помещения в целом или части его не в соответствии с целевым назначением, при сдаче его в субаренду без письменного согласия Арендодателя, а также при использовании арендных прав в качестве вклада в другое юридическое лицо или предмета залога;
- При переделке или перепланировке Арендатором помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя;
- если Арендатор не внес арендной платы согласно п. 2.2. договора, а также платы по возмещению затрат на содержание согласно п. 2.6. в течение 2 месяцев подряд, независимо от возмещения вреда и уплаты договорных и законодательных санкций.

5.4. Если за один месяц до истечения предусмотренного п.1.5 срока аренды ни одна из сторон не заявит другой стороне письменный отказ от продления договора, договор автоматически продляется на прежних условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив другую сторону за один месяц.

## **6. Прочие условия**

6.1. Договор аренды подлежит государственной регистрации в установленном порядке. Обязанность по прохождению государственной регистрации с оплатой расходов за счет собственных средств возлагается на Арендатора..

6.2. Арендодатель гарантирует, что переданное в аренду имущество не находится под арестом, в залоге и не обременено правами третьих лиц.

6.3. При изменении суммы арендной платы п. 2.3. настоящего договора вступает в силу по истечении 10 дней с момента подписания Арендатором документов об изменении.

6.4. В случае неисполнения Арендатором п. 6.1. настоящего договора договор аренды считается незаключенным и не влечет за собой возникновения права аренды.

6.5. Действие настоящего договора распространяется на период фактического пользования Арендатором имуществом по настоящему договору (в соответствии с актом приема-передачи).

6.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр – для регистрирующего органа.

## **7. Реквизиты и подписи сторон**

**Арендодатель**

**Арендатор**