Образец договора аренды нежилого помещения

**Договор № \_\_\_**

**аренды нежилого помещения**

**город Москва                                                                                  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 года**

**ООО "Иванов",**в лице Директора Иванова И.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и **ООО "Петров"**, в лице Директора Петрова П.П., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение, общей площадью 100 кв. м, расположенное по адресу: 123456, РФ, Московская область, г. Видное, ул. Алексея Панова, 8, помещение № 20, и имущество, находящееся в нем, в целях размещения офиса Арендатора, и обязуется вносить арендную плату в размерах и в сроки определенные Договором.

1.2. Нежилое помещение, указанное в п. 1.1. Договора принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 99-АБ № 123456.

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания Договора сторонами имущество, указанное в п. 1.1. Договора, не является предметом залогового обязательства, не находится под арестом, не обременено правами третьих лиц, не является предметом спора.

1.4. Имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи (приложение 2 к Договору), составляемому в виде письменного документа, который заверяется подписями и печатями сторон.

1.5. Арендуемое помещение предоставляется Арендатору исключительно для видов деятельности, предусмотренных его Уставом.

1.6. Схема расположения помещений объекта аренды дается в приложении 1 к Договору и также как приложение 2 является его неотъемлемой частью.

1.7. Плоды, продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с Договором, являются его собственностью.

1.8. Сдача Арендодателем объекта аренды Арендатору во временное пользование не влечет передачи права собственности на него.

1.9. Сдача объекта аренды в субаренду запрещена.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Договор заключен на срок **с 1 августа 2012 года по 29 июля 2013 года включительно**.

2.2. Договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях лишь, в том случае, если ни одна из Сторон до окончания срока аренды не выразит желания об ином в письменной форме.

2.3. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок после истечения срока действия Договора.

**3. Обязанности сторон.**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

- в течение пяти  дней со дня вступления настоящего договора в силу, предоставить соответствующее помещение Арендатору во временное пользование в технически исправном состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации;

- обеспечить доступ сотрудников Арендатора в арендуемые им помещения в согласованном Сторонами порядке и передать ключи от арендуемого помещения;

- осуществить передачу объекта аренды по акту приема-передачи (приложение 2 к Договору), подписание которого обеими Сторонами свидетельствует о фактической передаче объекта аренды;

- ежемесячно передавать представителю Арендатора счета на оплату аренды помещения и услуги телефонной связи;

- в случае отчуждения объекта аренды информировать об этом Арендатора не позднее, чем за один месяц до совершения сделки; при этом переход права собственности на объект аренды Арендодателя к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора;

- самостоятельно осуществлять вывоз бытового мусора объекта аренды;

- принимать все возможные меры к незамедлительному устранению неисправностей, поломок и последствий аварий коммуникаций в арендуемом помещении, произошедших не по вине Арендатора и Арендодателя, их сотрудников и привлеченных Арендатором работников и организаций, при условии своевременного извещения Арендодателя, с предоставлением соответствующих актов, заключений государственных и муниципальных органов;

- предоставить Арендатору возможность использования общего входа в здание; обеспечить беспрепятственное использование Арендатором объекта аренды, а также мест общего пользования; в связи с чем, стороны пришли к соглашению, что устанавливается следующий режим доступа Арендатора в арендуемое помещение: в рабочие дни с 8.00 до 21.00.

**3.2. Арендодатель имеет право** в любое время осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого помещения в соответствии с условиями Договора, а также вправе удерживать принадлежащее Арендатору оборудование, оставшееся в арендовавшемся помещении после прекращения Договора, в обеспечение обязательства Арендатора по внесению арендной платы за объект аренды.

**3.3. Арендатор обязуется:**

- использовать помещение и инженерное оборудование исключительно по прямому назначению, указанному в предмете настоящего договора;

- принять объект аренды по акту приема-передачи в согласованные Сторонами сроки;

- содержать помещение в полной исправности и образцовом санитарном состоянии, в соответствии с требованиями СЭС, соблюдать правила эксплуатации инженерного и сантехнического оборудования, правила пожарной безопасности;

- письменно согласовывать с Арендодателем проведение любых ремонтных работ, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений;

- вносить арендные платежи в сроки, установленные п. 4.2 настоящего договора, а также своевременно оплачивать счета за услуги телефонной связи;

- при освобождении (возврате) арендуемого помещения сдать его Арендодателю по акту приема – передачи (приложение 2 к Договору), в исправном состоянии, с учетом нормального износа;

- при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования, немедленно принять меры к их устранению и сообщить об этом Арендодателю;

- самостоятельно и за свой счет обеспечивать охрану собственного имущества, ремонт кондиционеров, а также оплачивать перечисленные услуги за счет собственных средств;

- письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении объекта аренды как в связи с окончанием срока аренды, так и при досрочном освобождении; сдать помещение по акту приема-передачи, свободным от имущества и оборудования Арендатора и в исправном состоянии;

- беспрепятственно допускать представителей Арендодателя, в арендуемые помещения с целью проверки его использования в соответствии с условиями Договора.

**3.4. Арендатор имеет право:**

- в случае необходимости и при условии письменного разрешения Арендодателя производить своими силами текущий ремонт объекта аренды в согласованном Сторонами порядке;

3.5. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств и возмещает материальный и моральный ущерб, нанесенный Арендодателю в установленном законом порядке.

**3.6. Стороны обязуются:**

            - оформлять акты сверки взаиморасчетов по арендным платежам и другим, по усмотрению Сторон, вопросам, по предложению одной из них

**4. Размер арендной платы. Платежи и расчеты.**

4.1. Арендная плата по Договору составляет **20 120 (двадцать тысяч сто двадцать) рублей 00 копеек ежемесячно**, в том числе НДС 18% - 3069,15 рублей.

4.2. Оплата производится в порядке предоплаты не позднее 1 (первого) числа каждого месяца путем перечисления арендной платы в размере, определенном п. 4.1 Договора, на расчетный счет Арендодателя либо иным не запрещенным законом способом.

4.3. Арендная плата начинает начисляться с момента подписания Сторонами акта приема-передачи объекта аренды. Арендная плата за неполный месяц оплачивается пропорционально количеству дней месяца, в течение которых, Арендатор пользовался объектом аренды.

4.4. Размер арендной платы может быть изменен Сторонами по обоюдной договоренности, но не более двух раз в течение срока аренды и производиться путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

4.5. Досрочное освобождение арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

4.6. Арендодатель вправе требовать от арендатора уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами в случае просрочки внесения арендной платы и за период с момента прекращения договора аренды до возврата Арендодателю имущества.

**5. Изменение и расторжение договора,**

**конфиденциальность и разрешение споров.**

5.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор - принудительному выселению в десятидневный срок, в следующих случаях:

- если Арендатор два раза и более нарушил сроки и размер внесения арендной платы, установленные п. 4.2 Договора;

- использования Арендатором арендуемых помещений, в целом или частично, с нарушением условий, оговоренных Договором.

- если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние арендуемого помещения;

- если Арендатор осуществил или осуществляет перепланировку объекта аренды, без письменного согласования с Арендодателем;

- если Арендатор вносит какие-либо изменения, затрагивающие конструкцию или внешний вид здания.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей, требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

5.3. Договор, может быть, расторгнут по инициативе Арендатора в случае, если арендуемое помещение окажется в непригодном для использования виде, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не может нести ответственность, а также по соглашению Сторон.

5.4. Договор, может быть, расторгнут в силу форс-мажорных обстоятельств или обстоятельств непреодолимой силы.

5.5. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке Арендатором, с обязательным письменным уведомлением Арендодателя не менее чем за три месяца до расторжения.

5.6. Сторона, являющаяся инициатором расторжения Договора, обязана направить другой стороне соответствующее письменное извещение, содержащее предполагаемые сроки прекращения Договора, а также убедиться, что данное извещение получено другой Стороной.

5.7. Все изменения условий Договора и дополнения к нему оформляются Сторонами в виде дополнительных соглашений, которые оформляются в письменном виде и будут являться неотъемлемой частью Договора.

5.8. Стороны устанавливают, что все возможные претензии по Договору должны быть рассмотрены Сторонами в течение десяти дней с момента получения претензии.

5.9. Стороны настоящего договора пришли к соглашению, что все споры, вытекающие из договора, в том числе споры о признании договора недействительным (ничтожным), незаключенным будут решаться путем переговоров, а в случае не достижения согласия, споры передаются на рассмотрение постоянно действующего третейского суда при торгово-промышленной палате самарской области в соответствии с действующем регламентом. Решение данного третейского суда является окончательным и подлежит добровольному исполнению в течение месяца с момента вынесения.

5.10. Взаимоотношения сторон не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

5.11. В течение срока действия и в пределах условий Договора, каждая из сторон будет сохранять конфиденциальность полученной информации от другой стороны и примет все разумные меры для сохранения такой информации от разглашения.

5.12. Не будет считаться нарушением условий конфиденциальности передача сведений, необходимых контрагентам сторон для достижения целей Договора.

**6. Ответственность сторон.**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения обязательств по Договору.

6.3. За просрочку Арендатором внесения арендных платежей, установленных настоящим договором, Арендатору может начисляться неустойка в размере 0,1 процента с суммы арендной платы за каждый день просрочки, а в случае неполной оплаты ежемесячно арендной платы, при условии, если недоплата составила более половины суммы ежемесячной арендной платы, указанная неустойка также может начисляться с суммы арендной платы. Выплата неустойки не освобождает Арендатора от выполнения его основного обязательства.

**7. Порядок возвращения объекта аренды Арендодателю.**

7.1. Датой освобождения объекта аренды Арендатором и конечной датой начисления арендной платы является день сдачи объекта аренды в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации с учетом естественного износа, по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

7.2. Произведенные Арендатором неотделимые и отделимые  улучшения объекта аренды являются собственностью Арендодателя.

**8. Заключительные положения.**

8.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего адреса, номеров телефонов, телефаксов не позднее 7 (семи) дней с даты их изменения.

8.2. Настоящий договор заключен в г. Москве \_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 года в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, и вступает в силу с даты его подписания. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

8.3. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, применяется гражданское законодательство РФ.

8.4. Если какое-либо из положений Договора, в связи с изменением законодательства становиться недействительным, то это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости стороны договариваются о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного результата.

8.5. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося стороной Договора, все его права и обязанности, вытекающие из Договора, переходят в полном объеме к его правопреемнику.

8.6. Приложения к Договору:

            - приложение 1 – схема расположения помещений объекта аренды.

            - приложение 2 – акты приема-передачи объекта аренды.

8.7. Стороны договорились, что в случае необходимости, в процессе исполнения условий Договора будут осуществлять постоянную связь посредством обмена корреспонденцией, которая может направляться с использованием средств:

а) факсимильной связи с обязательным подтверждением получения в тот же день путем возврата копии запроса с пометкой «получено» и указанием даты получения и подписью лица, принявшего запрос (подписи уполномоченных представителей сторон в такой переписке имеют силу собственноручных);

б) по электронной почте с обязательным подтверждением получения в тот же день путем ответа на электронное сообщение (с приложением копии запроса) с пометкой «получено» и указанием даты получения.

8.8. Сообщения направляются по следующим телефонам и электронным адресам:

а) в адрес Арендодателя:

б) в адрес Арендатора:

8.9. Датой передачи соответствующего сообщения считается день отправления факсимильного сообщения или сообщения электронной почты.

8.10. Ответственность за получение сообщений и уведомлений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне. Сторона, направившая сообщение, не несет ответственности за задержку доставки сообщения, если такая задержка явилась результатом неисправности систем связи, действия/бездействия провайдеров или иных форс-мажорных обстоятельств.

**9. Адреса и банковские реквизиты сторон.**

**Арендодатель:                                                       Арендатор:**