Образец договора долгосрочной аренды нежилого помещения

Г. Волгоград 01 января 2014г.

ООО «Недвижимость», в лице директора Иванова Ивана Петровича, действующего на основании устава, именуемого в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны и Индивидуальный предприниматель Петров Петр Иванович, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя  именуемый в дальнейшем Арендатором, с другой стороны, именуемые совместно сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем: .

**1. Предмет договора**

1.1     Арендодатель на правах собственника или субарендатора при наличии имеющегося в его распоряжении разрешения собственника недвижимого имущества предоставляет Арендатору нежилое помещение (объект), расположенный по адресу г. Волгоград, пр. Металлургов, д.1, офис 345 для эксплуатации в качестве офисного помещения.

1.2    Нежилое помещение (офис), передается в аренду согласно наличествующей проектной документации, с прилагаемой к настоящему договору копией.

1.3    Объект настоящего договора находится в надлежащем состоянии, для эксплуатации его по назначению, так же как и инженерные и иные сети и сопутствующее оборудование.

**2. Арендная плата и порядок производства расчетов**

2.1     Ежемесячный размер арендной платы за эксплуатацию (использование) объекта   недвижимости, составляет сумму равную 10 000 (десяти тысячам) рублей 00 коп.

2.2    Арендная плата вноситься ежемесячно путем безналичного (наличного) расчета, но не позднее 20 числа каждого месяца.

2.3  При изменениях пунктов 2.1 и 2.2 настоящего договора путем согласования сторон, данное обстоятельство заключается в виде дополнительного соглашения к данному договору.

2.4   Затраты Арендатора на содержания объекта недвижимости, оборудования и инженерных сетей оплачиваются Арендатором отдельно и не входят в сумму аренды помещения, указанную в п. 2.1. настоящего договора.

2.5   Срок исполнения Арендатором возложенных на него обязательств, предусмотренных п.2.4 наступают непозднее 3 дней с момента получения последним счета о предоставленных услугах.

**3. Сроки договора**

3.1   Настоящий договор заключен сроком на 2 (два) года и 6 (шесть) месяцев, с 01 января 2014 г., по 01 июля 2016 г.

3.2   В случае продления действия настоящего договора, Арендатор должен обратиться к Арендодателю в письменной форме, но не позднее месяца, до срока окончания действия настоящего договора, если иного не оговорено дополнительными соглашениями.

3.3   Настоящий договор считается продленным автоматически в случае не заявления об изменениях или расторжении настоящего договора, как с стороны Арендодателя, так и Арендатора, в период предшествующий дате окончания настоящего договора, но не позднее чем за 1 (один) месяц.

**4. Права и обязанности сторон**

4.1   Обязанности Арендатора:

4.1.1          Своевременное внесение оплаты за арендованный объект недвижимости, согласно ч. 2 настоящего договора.

4.1.2          Эксплуатировать арендованную недвижимость согласно п. 1.1 настоящего договора.

4.1.3          Устранять и возмещать причиненный Арендодателю ущерб, причиной которого являлись действия или бездействия, как самого Арендатора, так и сторонних лиц действующих (бездействующих) с разрешения Арендатора.

4.1.4       Своевременно осуществлять плановый, внеплановый и капитальный ремонт арендуемого помещения, в сроки, установленные согласно договоренности сторон путем составления дополнительного соглашения.

4.1.5       Не выполнять действий, затрагивающих планировку арендуемого помещения, без уведомления Арендодателя и согласования данных действий путем подписания соответствующего дополнительного соглашения.

4.1.6       Соблюдать правила пожарной безопасности.

4.1.7       Обеспечивать беспрепятственный допуск Арендодателю на территорию арендуемого помещения, а так же третьих лиц действующих по указанию и от лица Арендодателя, на основании заверенного согласно законодательства разрешения, с указанием наличия полномочий.

4.1.8       Передать арендуемое помещение по средствам акта приема- передачи, в надлежащем санитарно техническом состоянии в течение 3 дней с момента прекращения действия данного договора или в случае его досрочного расторжения.

4.2   Права Арендатора:

4.2.1          Использовать объект недвижимости согласно условий настоящего Договора.

4.2.2          Иметь возможность продления настоящего Договора, в случае надлежащего исполнения условий аренды.

4.2.3          Осуществлять перепланировку и улучшение арендованного помещения, только  при получении письменного согласия Арендодателя. Стоимость улучшений может учитываться при оплате аренды, установленной п.2.1 по соглашению сторон, что отражается в виде дополнительного соглашения и приобщается к настоящему договору.

4.2.4          Расторгнуть настоящий договор досрочно, оповестив о данном решении Арендодателя письменной в письменной форме, не позднее, чем за 30 дней до предполагаемого срока расторжения соглашения. Данный срок может быть уменьшен по соглашению сторон, путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.2.5          Сдавать арендуемое помещение в субаренду, с согласия и письменного разрешения Арендодателя.

4.3   Обязанности Арендодателя:

4.3.1       Подготовить и передать арендуемое помещение Арендатору согласно акта приема-передачи, с отражением санитарно-технического состояния недвижимого имущества.

4.3.2      Осуществить перепись и инвентаризацию совместно арендуемого недвижимого оборудования и иного имущества.

4.3.3       Осуществлять ремонт здания, в котором находится арендуемое помещение, не реже 1 (одного) раза в 3 (три) года.

4.3.4        Предоставлять Арендатору отчетную информацию о сумме арендной платы по затратам на содержание здания и инженерных сетей.

4.4   Права арендодателя:

4.4.1        Осуществлять контроль за выполнением обязанностей Арендатором, предусмотренных настоящим договором, и требовать от Арендатора их выполнения.

4.4.2       Получать компенсацию или возмещение полного ущерба за неправомерные действия или бездействия Арендатора либо третьих лиц, допуск на арендованный объект недвижимости которым разрешен Арендатором (работники Арендатора, посетители и т.д.), которые привели к порче имущества или арендуемого помещения.

4.4.3      Не чаще одного раза в месяц осуществлять контроль технического состояния помещений и инженерных сетей арендуемого помещения в присутствии Арендатора. Условия данного пункта не распространяется на ситуации, не терпящие отлагательства (пожар, сообщение о чрезвычайной ситуации, форс -мажор и т.д.).

4.4.4      Расторгнуть настоящий договор в случаях, определённых настоящим договором и дополнительными соглашениями приобщенными к настоящему договору, а также иными правовыми нормативными актами и законодательством Российской Федерации.

**5. Ответственность сторон**

5.1   Арендатор несёт полную ответственность перед Арендодателем за несвоевременное внесение арендной платы и иных платежей, предусмотренных ч.2 настоящего договора, в виде пени в размере 0,1% суммы долга за каждый день просрочки установленного настоящим договором платежа.

5.2   В случае несоблюдения требований п.3.1.8 настоящего договора, Арендатор вносит арендную плату и компенсирует затраты Арендодателя на содержание арендуемого помещения и инженерных сетей, а так же совместно арендуемого недвижимого оборудования, за каждый день просрочки платежа.

5.3   В случае обнаружения недостатков, возникших по вине Арендодателя, препятствующих эксплуатации помещения по назначению, предусмотренному положениями настоящего договора, они устраняются за счёт Арендодателя в сроки, определённые по соглашению сторон и оформленные по средствам дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.4   При возникновении любых разногласий между сторонами настоящего договора, они разрешаются путём согласования между Арендодателем и Арендатором, а при отсутствии согласия – путём обращения в суд, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**6.  Расторжение, продление и внесение изменений в настоящий договор**

6.1   Договор расторгается, продлевается или изменяется только по соглашению сторон, о чём в письменной форме составляются  дополнительные соглашения и приобщаются к настоящему договору. Требование данного пункта не распространяется на случаи расторжения настоящего договора в одностороннем порядке, вследствие несоблюдения одной из сторон настоящего договора условий дополнительных соглашений,  либо требований  самого настоящего договора.

6.2   Дополнительные соглашения, заключённые между сторонами, являются неотъемлемой частью настоящего договора, а оговоренные требования обязательны для исполнения сторонами.

6.3   Досрочное расторжение настоящего договора в одностороннем порядке допускается только в следующих случаях:

6.3.1       Эксплуатация арендованного помещения  полностью или частично не по целевому назначению, предусмотренному настоящим договором, включая передачу объекта недвижимости в субаренду, передачу в качестве залога либо вклада или оформление иного обременения на арендованный объект недвижимости, без получения на данные действия письменного согласия Арендодателя или в нарушение положений настоящего договора.

6.3.2       Проведение строительно — отделочных работ затрагивающих планировку арендованного помещения Арендатором без письменного разрешения на осуществление данных действий Арендодателя.

6.3.3       Нарушение Арендодателем требований настоящего договора, предусмотренных п. 2  на протяжении свыше 3 (трех) месяцев.

**7.  Дополнительные условия**

7.1   Арендодатель гарантирует, что арендуемое Арендатором помещений не находится в аренде, залоге, под арестом, а также не обременено иными обязательствами, способствующими невозможность эксплуатации данного объекта недвижимости по назначению.

7.2   Государственная регистрация настоящего договора осуществляется за счёт собственных средств  Арендодателя не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора. Нарушение указанного требования влечёт признание настоящего договора недействительным (не заключенным).

7.3   При внесении любых изменений условий  в ч.2 настоящего договора, такие как соглашения в части суммы арендной платы за эксплуатацию арендуемого объекта недвижимости, они вступают в законную силу со следующего месяца с момента подписания такого соглашения и заверения дополнительного соглашения к настоящему договору.

7.4   Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу с момента его подписания.