

Договор аренды офиса

г. _____ «___» _____ 20__ г.
_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

- Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: _____, этаж: _____, общая площадь _____ кв.м.

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

- Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации (больше года) и действует в течении _____.

2. Арендная плата и порядок расчетов.

- Размер месячной арендной платы за арендуемое помещение на момент заключения Договора составляет _____ (_____) руб.

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

- Изменение размеров арендной платы и порядка ее внесения возможно лишь по соглашению сторон в письменном виде (Дополнительное соглашение).

- 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 именуется «затраты на содержание», если иное не следует из смысла договора. Текущий ремонт арендуемых помещений производить за счет средств Арендатора.

- Затраты на содержание в сумму арендной платы не входят.

- 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:

- Своевременно оплачивать арендную плату за арендуемые помещения на условиях и в сроки согласно п.2.2..

- Использовать арендованные помещения в соответствии с целевым назначением, указанным в Договоре.

- Устранять материальный ущерб, причиненный помещению в результате его действий (бездействия).

- Своевременно производить текущий ремонт указанного в п.п. 1.1, 1.2 помещения;

- Не производить без согласия Арендодателя работы по улучшению и перепланировке арендуемых помещений.

- Не нарушать прав других арендаторов, расположенных в том же здании;

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

- 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.

- 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:

- Пользоваться арендуемыми помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора.

- Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при надлежащем исполнении предусмотренных Договором обязательств.

- С согласия Арендодателя производить необходимые улучшения и перепланировку арендованных помещений в целях совершенствования технологических процессов в рамках своей деятельности в соответствии с п. 1.1. договора, стоимость улучшений не возмещается.

- Досрочно расторгнуть Договор в целом, предупредив об этом Арендодателя письменно не позднее чем за 1 месяц до расторжения Договора. Арендатор имеет право расторгнуть Договор немедленно, если помещение окажется в состоянии не пригодном для использования не по вине Арендатора.

3.3. Арендодатель обязан:

- Передавать имущество Арендатору по акту с отражением в нём технического состояния помещения.

- Производить инвентаризацию сдаваемого в аренду имущества;

- Производить за свой счет капитальный ремонт здания.

- Предоставлять по письменному требованию Арендатора расшифровки начисленных сумм арендной платы и по возмещению затрат на содержание арендуемого помещения.

- Принимать на рассмотрение и согласование предложения Арендатора об улучшениях арендуемых помещений, их перепланировке и ремонту.

3.4. Арендодатель имеет право:

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

- 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.

- На одностороннее досрочное расторжение Договора в случаях, предусмотренных Договором и законом.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

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

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

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

- 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.

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

5. Порядок изменения, расторжения и продления договора

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

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

- 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.

- Если за один месяц до истечения 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

- Договор аренды подлежит государственной регистрации (при сроке аренды больше 1 года) в установленном порядке. Обязанность по прохождению государственной регистрации с оплатой расходов за счет собственных средств возлагается на Арендатора.

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

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

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

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

- 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:

_____/_____/_____

М.П.

Арендатор:

_____/_____/_____

М.П.