

Договор
аренды нежилого помещения для размещения офиса

г. _____ " ____ " _____ г.

_____, именуем _____ в
(наименование или Ф.И.О.)
дальнейшем "Арендодатель", в лице _____,
(должность, Ф.И.О.)
действующ _____ на основании _____,
(Устава, положения, доверенности)
стороны и _____, именуем _____
(наименование или Ф.И.О.)
в дальнейшем "Арендатор", в лице _____,
(должность, Ф.И.О.)
действующ _____ на основании _____, с другой
(Устава, положения, доверенности)
стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (вариант: во временное пользование) нежилое помещение для размещения офиса (далее - офис), кадастровый номер _____, расположенное по адресу: _____, на _____ этаже здания (далее - здание) и включающее в себя _____ кабинета, _____ комнаты, _____ помещения и _____, общей площадью _____ кв. м, обеспеченное _____ (теплом, кондиционерами, горячей и холодной водой, электроэнергией, телефонной связью, выделенной линией Интернета на _____ Кбит/с, оборудованное пожарной и охранной сигнализацией, находящееся под охраной _____, местами для парковки и т.п.).
(название охранной организации)

1.2. На момент заключения настоящего Договора офис принадлежит Арендодателю на праве собственности (на основании _____), что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от " ____ " _____ г. N ____ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от " ____ " _____ г. N ____, Приложение N __) не заложено, не арестовано, в споре не состоит, не обременено правами третьих лиц.

1.3. Передаваемый в аренду офис находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

1.4. По адресу офиса находятся исполнительные органы Арендатора и он может быть использован для государственной регистрации места нахождения Арендатора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Обязанности Арендодателя:

2.1.1. Передать Арендатору офис по акту приема-передачи (Приложение N ____) в течение _____ (_____) календарных (рабочих) дней с даты _____ (вариант: заключения настоящего Договора).

2.1.2. Производить капитальный ремонт здания и офиса за свой счет.

2.1.3. Немедленно принимать все необходимые меры по устранению последствий аварии, произошедшей не по вине Арендатора.

2.1.4. Принять офис по акту возврата нежилого помещения (Приложение N ____) в срок, установленный п. 2.4.6 настоящего Договора.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Требовать от Арендатора плату за пользование арендованным имуществом.

2.2.2. Требовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков в случаях, если им будут установлены факты использования офиса не по назначению и/или не в соответствии с условиями Договора.

2.2.3. Потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок в случаях существенного нарушения Арендатором установленного Договором порядка внесения арендной платы (сроков платежей), но не более чем за два срока плановых платежей подряд. Стороны договорились считать существенным нарушением порядка оплаты просрочку оплаты на _____ (_____) и больше календарных (рабочих) дней.

2.3. Арендодатель несет ответственность за недостатки сданного им в аренду по настоящему Договору офиса, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то что при сдаче его в аренду (заключении Договора) Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Принять офис по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 2.1.1 настоящего Договора.

2.4.2. Пользоваться офисом исключительно по его назначению в соответствии с настоящим Договором.

2.4.3. Содержать офис в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности.

2.4.4. Своевременно за счет собственных средств производить текущий ремонт.

2.4.5. Немедленно сообщать Арендодателю об обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования.

2.4.6. Вернуть офис по акту возврата нежилого помещения (Приложение N ____) в течение _____ (_____) календарных (рабочих) дней с даты _____.

2.5. Арендатор не вправе проводить реконструкции офиса, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого офиса производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.6. Если офис 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 или возмещает убытки Арендодателя в установленном законом порядке.

2.7. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя сдавать указанное нежилое помещение в субаренду или в пользование третьим лицам.

3. Арендная плата и обеспечительный платеж. Порядок оплаты

3.1. Арендатор обязан своевременно выплачивать Арендодателю арендную плату в размере _____ (_____) рублей за _____, в том числе (период)

НДС _____ (_____) рублей.

3.2. Арендная плата включает в себя плату за аренду, за предоставленные коммунальные услуги (электричество, Интернет, водоснабжение, отопление, охрану, телефон и т.п.).

(Вариант:

3.2. Плата за коммунальные услуги (водопровод, канализацию, тепло- и электроэнергию, охрану, телефон и т.д.) в арендную плату не входит и оплачивается Арендатором отдельно по счетам ресурсоснабжающих организаций, предъявляемым ему Арендодателем.)

3.3. Арендная плата может быть пересмотрена по соглашению Сторон в случае изменения факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость офиса. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, должна предупредить об этом не позднее чем за _____ (_____) месяцев.

3.4. Оплата производится ежемесячно (ежеквартально) путем перечисления арендной платы с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее _____ числа начиная с первого месяца (квартала) аренды.

3.5. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

3.6. В момент первого платежа арендной платы Арендатор вносит также обеспечительный платеж в размере _____ (_____) рублей.

3.7. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: _____.

3.8. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору или зачету в счет арендной платы.

4. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

4.1. Срок аренды по настоящему Договору устанавливается с " ____ " _____ г. по " ____ " _____ г.

4.1.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон (вариант: государственной регистрации) и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

4.1.2. По истечении срока аренды по настоящему Договору и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление аренды.

4.1.3. Если за _____ (_____) календарных (рабочих) дней до окончания срока аренды, установленного п. 4.1 настоящего Договора, Стороны не выразили намерения о расторжении Договора, Договор автоматически пролонгируется на тот же срок.

4.1.4. Арендатор должен письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за _____ (_____) календарных (рабочих) дней о предстоящем освобождении офиса при досрочном освобождении и сдать помещение по акту возврата в исправном состоянии с учетом нормального износа.

4.2. Изменение условий Договора, его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя:

4.3.1. При использовании офиса или его части в нарушение условий настоящего Договора.

4.3.2. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние помещений или здания.

4.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа.

4.3.4. Если Арендатор не производит текущего ремонта офиса.

4.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

4.4.1. Если Арендодатель не производит капитального ремонта офиса или здания.

4.4.2. Если офис в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

4.5. Договор может быть расторгнут в силу форс-мажорных (непреодолимых) обстоятельств.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, 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 нежилого помещения, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков нежилого помещения;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения Договора.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды 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.

5.3. В случае просрочки арендных платежей, т.е. неуплаты в срок, определенный п. 3.3 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере и на условиях, определенных действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Уплата пени и/или возмещение убытков не освобождают виновную Сторону от исполнения обязательств по Договору.

5.5. В случае если неисполнение или ненадлежащее исполнение одной Стороной настоящего Договора повлекло его досрочное прекращение и другая Сторона заключила взамен него аналогичный договор, потерпевшая Сторона вправе потребовать от виновной Стороны возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном Договоре, и ценой по условиям договора, заключенного взамен прекращенного Договора.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также

официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 6.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть подписаны обеими Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

(Вариант. 8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с даты их государственной регистрации в установленном законом порядке.)

8.2. Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также в случае его досрочного прекращения соглашения о расторжении несет _____.

(Арендатор, Арендодатель, Стороны в равных долях)

8.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух (или: трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон (вариант: а также для органа регистрации прав).

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

8.5.1. Акт приема-передачи нежилого помещения (Приложение N ____).

8.5.2. поэтажный план с указанием помещений, передаваемых Арендатору (Приложение N ____).

8.5.3. Копия технического паспорта (Приложение N ____).

8.5.4. Акт возврата нежилого помещения (Приложение N ____).

8.5.5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "___" ____ г. N ____ о правах Арендодателя на помещение (Приложение N ____).

9. Адреса и реквизиты Сторон

9.1. Арендодатель:

(наименование юридического лица)
Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

(вариант: _____

(Ф.И.О.)

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

9.2. Арендатор:

(наименование юридического лица)
Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

(вариант: _____

(Ф.И.О.)

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____
Счет _____)

Адрес электронной почты: _____
Счет _____)

Подписи Сторон:

Арендодатель:

(Ф.И.О.) / _____
(подпись)

(М.П.)

Арендатор:

(Ф.И.О.) / _____
(подпись)

(М.П.)