ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Индивидуальный предприниматель _____,
ОГРНИП _____, в лице _____ действующего на основании государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, далее именуемый “Арендодатель”, с одной стороны, и

Гражданин _____, дата рождения __.__.____, место рождения: г. _____, паспорт: ___ _____, выдан _____ от __.__.__, код подразделения ___-___. Прописка: _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование часть нежилого помещения - комнаты № __, __, __, площадью ____ кв.м., расположенные на 1 этаже по адресу: _____, кадастровый №_____. далее - «Помещение», для целей личного пользования

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, на основании договора купли-продажи от __.__.____г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись от __.__.____г. №_____.

1.3. Характеристики передаваемого Помещения следуют из Технического Кадастрового паспорта.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Помещение, передаваемое Арендатору, на момент подписания настоящего Договора не продано, не заложено, в спорах, под арестом, запрещением или ограничением не состоит, не является предметом какого-либо договора,

2. Срок действия договора

2.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение 11 (одиннадцать) месяцев с даты передачи Помещения по акту приема-передачи.

2.2. Настоящий договор считается пролонгированным на следующие одиннадцать месяцев, если не позднее 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон в письменной форме не уведомит другую сторону о намерении прекратить арендные отношения. Количество пролонгаций не ограничено.

2.3. Досрочное расторжение настоящего договора возможно в случаях и в порядке, указанных в части 8 настоящего договора.

2.4. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

3. Арендная плата

3.1. Стороны настоящего договора договорились, что арендная плата складывается из двух частей:
1) постоянная часть арендной платы;
2) переменная часть арендной платы.
Размер постоянной части арендной платы составляет __.____ (_____ тысяч) рублей в месяц.

Переменная часть арендной платы включает в себя плату за коммунальные услуги, под которыми понимаются: оплата потребления электроэнергии, теплоэнергии, водоснабжения, канализации.

3.2. **Постоянная часть** арендной платы уплачивается Арендатором ежемесячно, не позднее __ (_____ _____) числа текущего месяца, путём перечисления на расчётный счёт Арендодателя. По соглашению сторон арендная плата может вноситься другими, не противоречащими законодательству РФ способами.

Оплата может производиться по указанным в настоящем договоре реквизитам Арендодателя либо на основании счёта, выставленного Арендодателем. При перечислении денежных средств Арендатор указывает: номер и дату настоящего договора либо номер и дату счёта.

Постоянная часть арендной платы начисляется с __ календарного дня с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

В день подписания Акта приема-передачи Помещения Арендатор уплачивает постоянную арендную плату за один полный месяц аренды.

3.3. **Переменная часть** арендной платы оплачивается Арендатором в виде возмещения Арендодателю расходов по оплате коммунальных услуг ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за месяцем потребления коммунальных услуг.

Размер оплаты за каждый вид коммунальных услуг определяется одним из следующих способов:
- при наличии приборов учёта - на основании показаний таких приборов;
- если приборы учёта отсутствуют - пропорционально занимаемой Арендатором площади по отношению к общей площади здания.

Оплата производится на основании счета коммунальных служб перечислением на расчетный счет Арендодателя либо по реквизитам, указанным в счете коммунальных служб.

Переменная часть арендной платы по настоящему договору начисляется с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи

3.3.1. Арендатор обязан предоставить Арендодателю свободный доступ в согласованное время с 15-го по 25-е число каждого месяца к счетчику электроэнергии либо расчет за электроэнергию будет рассчитываться по максимальному показателю.

3.4. Расчетный период составляет один календарный месяц. В случае, если первый (или последний) месяц аренды Помещения являются неполным, при расчёте арендной платы учитывается фактическое количество календарных дней в месяце, за который производится расчёт.

3.5. Размер постоянной части арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год. Арендодатель письменно уведомляет Арендатора об изменении размера соответствующих ежемесячных платежей.
Условия договора об арендной плате считаются измененными через 30 дней со дня такого уведомления. В случае несогласия Арендатора с измененным размером арендной платы настоящий договор считается расторгнутым по инициативе Арендатора при условии, что за тридцатидневный срок Стороны не достигли договорённости о согласовании новой стоимости.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор вправе:

4.1.1. Размещать вывески и указатели на фасаде помещения, предварительно согласовав это с Арендодателем.

4.1.2. Сдавать помещение в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Использовать Помещение по назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.

4.2.2. Содержать Помещение в полной исправности и надлежащем состоянии в соответствии с санитарными и техническими требованиями законодательства РФ, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность своими средствами и за свой счет, а также соблюдать технику безопасности. Соответственно, нести полную ответственность за несоблюдение вышеуказанных требований и норм.

4.2.3. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в

Помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора в согласованное с Арендатором время.

4.2.4. За счет собственных средств производить текущий ремонт Помещения по мере необходимости.

4.2.5. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

4.2.6. В случае необходимости установки телефонных линий, доступа (подключения) в Интернет или использования других услуг связи Арендатор обязан с согласия Арендодателя, но от своего имени и за свой счет заключить договор с поставщиком услуг связи на установку и техническое обслуживание телефонных линий и других услуг связи в Помещении в полном объеме, включая междугороднюю и международную связь, при этом оплата за услуги связи осуществляется Арендатором в соответствии со счетами местного оператора связи;

4.2.7. Не проводить реконструкции Помещения, изменений, дополнений и улучшений снаружи Объекта и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого Помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений после прекращения действия договора возмещению со стороны Арендодателя Арендатору не подлежит. Системы видеонаблюдения, охраны, доступа, безопасности арендуемого Помещения, а также кондиционеры, выходящие на фасад здания, Арендатор имеет право устанавливать только с письменного разрешения Арендодателя.

4.2.8. Если арендуемое Помещение в результате виновных действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами за счет собственных средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

4.2.9. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, и иные платежи, предусмотренные в настоящем Договоре, в сроки и на условиях, определенных настоящим Договором, независимо от фактического пользования Помещением;

4.2.10. Вносить арендную плату согласно условиям раздела 3 настоящего Договора.

4.2.11. Арендатор обязан в течение 10-ти дней после окончания срока действия договора / досрочного расторжения договора освободить Помещение и передать по Акту приема-передачи Помещения представителю Арендодателя в состоянии не хуже того, в котором оно было передано в аренду, с учетом произведенных улучшений и нормального износа. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Помещения являются его собственностью. Данные улучшения должны быть демонтированы Арендатором до подписания Акта приема-передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю без вреда для Помещения.

Если по прекращении Договора Арендатор оставит что-либо в Помещении (в том числе отделимые и неотделимые улучшения), Арендодатель вправе рассматривать это как специально оставленное и распоряжаться им по своему усмотрению.

4.2.12. Все вопросы, связанные с получением необходимой документации для ведения своей деятельности в соответствии с действующим законодательством, Арендатор в полном объеме решает самостоятельно. При необходимости получения документов, связанных тем или иным образом с арендой Помещения по настоящему договору, Арендатор вправе обратиться за помощью к Арендодателю, а Арендодатель, в свою очередь, обязан оказать Арендатору помощь в получении таких документов.

4.2.13. Арендатор не вправе передавать право аренды в залог и вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель вправе:

5.1.1. Контролировать порядок использования Помещения, соблюдать условия настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр Помещения и его коммуникаций с правом беспрепятственного доступа в арендуемое помещение, не допуская при этом нарушения режима рабочего времени (рабочего процесса) Арендатора;

5.1.2. Потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для соблюдения Арендатором;

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Помещение по Акту приема-передачи в технически исправном состоянии, соответствующем назначению Помещения и его пригодности для коммерческой эксплуатации.

5.2.2. Не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по использованию Помещения за исключением случаев, оговоренных настоящим договором, а также случаев, когда права Арендатора по пользованию Помещением нарушаются по вине органов государственной власти, местного самоуправления и муниципальных унитарных предприятий (согласно гарантийных писем о беспрепятственном допуске спецтехники и проведения ремонтных работ).

5.2.3. Предоставить возможность Арендатору размещение рекламных и иных наружных информационных носителей.

5.2.4. Обеспечивать предоставление электроэнергии и вести обслуживание электросетей своими силами. Обеспечивать нормальное функционирование и надлежащее техническое состояние инженерно-технических коммуникаций и прочего оборудования, позволяющего использовать арендованное Помещение по назначению, указанному в настоящем Договоре.

5.2.5. В случае возникновения аварийных ситуаций, пожаров, произошедших не по вине Арендатора, Арендодатель обязан принимать все необходимые меры по устранению последствий. В случае ликвидации аварий непосредственно Арендатором, Арендодатель обязуется возместить Арендатору затраты на их устранение.

5.3. Арендодатель не несет ответственности за вред, причиненный вследствие нарушения Арендатором требований охраны труда, пожарной и электробезопасности, природоохранного законодательства, требований надзорных органов Российской Федерации и условий Договора.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сторона, нарушившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением убытки в размере реального ущерба.

6.2. В случае нарушения сроков оплаты Арендатором арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. В случае просрочки по перечислению арендной платы или коммунальных услуг на срок более 10 (десять) дней Арендодателем может быть прекращен доступ к имуществу Арендатора или отключение электроэнергии на срок, предусматривающий следующий день после дня, когда задолженность полностью погашена.

7. Порядок внесения изменений и дополнений к договору, условия расторжения договора, порядок разрешения споров

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

7.2. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем внесудебном порядке в случаях, если Арендатор:

7.2.1. Пользуется Помещением не по назначению.

7.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Помещения.

7.2.3.В течение двух месяцев не вносит арендную плату, предусмотренную настоящим договором.

7.2.4. Предоставляет в пользование помещение третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

7.3. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

7.3.1. При возникновении препятствий для использования Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора;

7.3.2. Помещение по вине Арендодателя окажется в состоянии, не пригодном для использования;

7.3.3. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.4. При намерении Стороны расторгнуть настоящий Договор досрочно по основаниям, указанным в пунктах 8.2., 8.3. Договора, он обязан письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения, за исключением случая несоответствия Помещения нормам действующего законодательства РФ, в этом случае договор подлежит немедленному расторжению.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.2. В остальном, не предусмотренным настоящим договором, Стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.

8.3. Споры, вытекающие из условий настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия - в суде по месту нахождения арендуемого Помещения.

8.4. Документы, переданные посредством факсимильной связи или по электронной почте в отсканированном виде, включая настоящий договор, имеют юридическую силу до момента предоставления оригиналов указанных документов. Оригиналы должны быть предоставлены в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
_____	_____
Адрес: _____, _____,	
г. _____ _____	
_____	
ИНН _____	_____ __. __. _____
р/с _____	
БАНК: _____	
к/с _____	
БИК _____	
Тел. : _____	
_____ __.__. _____	
МП	

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
Нежилого помещения в аренду

г. _____ «__» _____ 20__ г.

Индивидуальный предприниматель _____,
ОГРНИП _____, в лице _____ действующего на основании государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, далее именуемый “Арендодатель”, с одной стороны, передает, а

Гражданин _____, дата рождения __.__.____, место рождения: г. _____, паспорт: ___ _____, выдан _____ от __.__.__, код подразделения ___-___. Прописка: _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны принимает:

1. Во временное владение и пользование часть нежилого помещения - комнаты № № ___, ___, ___, площадью _____ кв.м., расположенные на 1 этаже по адресу: _____, кадастровый № _____. Основание - Договор аренды нежилого помещения от «__» _____ 20__ г.
2. Помещение на дату подписания Акта находится в удовлетворительном техническом состоянии.
3. Помещение соответствует требованиям, установленным Договором. Арендатор не имеет претензий по состоянию Помещения.
4. Настоящий Акт составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПЕРЕДАЛ:

АРЕНДОДАТЕЛЬ
ИП _____

_____ __.__. _____

МП

ПРИНЯЛ:

АРЕНДАТОР
_____

_____ __. __. _____