Договор аренды нежилого помещения с условием об арендных каникулах

Г. [место заключения договора] [число, месяц, год] [Полное наименование арендодателя] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Устава, положения, доверенности], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и [полное наименование арендатора] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Устава, положения, доверенности], именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату нежилое помещение, расположенное по адресу: [вписать нужное], (далее по тексту - "помещение").

1.2. Технические характеристики помещения [назначение (жилое/нежилое), этажность, общая площадь и другие характеристики].

1.3. Целевое назначение помещения - [вписать нужное].

1.4. Помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро - и теплоснабжение), обеспечено телефонной связью.

1.5. На момент заключения настоящего договора помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается [указать документ, подтверждающий право собственности].

1.6. Переход права собственности на указанное помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. Арендная плата состоит из двух частей: - постоянная величина - стоимость аренды помещения; - переменная величина - складывается из стоимости коммунальных услуг, потребляемой Арендатором электроэнергии, услуг телефонной связи.

2.2. Постоянная величина арендной платы устанавливается в денежной форме и составляет [вписать нужное] за 1 кв. м в месяц. Общая стоимость арендуемого помещения составляет [вписать нужное] в месяц.

2.3. По соглашению Сторон размер постоянной величины арендной платы может ежегодно изменяться.

 2.4. Арендатор вносит арендную плату Арендодателю безналичным путем не позднее [вписать нужное] числа каждого месяца.

 2.5. Арендатор освобождается от арендной платы на [указать период и сроки] в связи с [указать основание освобождения от арендной платы] (арендные каникулы).

 3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим договором, или состояние имущества существенно ухудшились.

3.1.2. На заключение договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по договору.

 3.1.3. С согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду. 3.1.4. С согласия Арендодателя производить улучшения арендованного имущества.

 3.1.5. В случае нарушения Арендодателем своей обязанности по производству капитального ремонта: - производить капитальный ремонт, вызванный неотложной необходимостью за счет Арендодателя; - требовать соответственного уменьшения арендной платы; - требовать расторжения договора и возмещения убытков.

 3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Своевременно вносить арендную плату за пользование помещением.

3.2.2. Пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями настоящего договора аренды и его целевым назначением.

3.2.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий косметический ремонт (за исключением перепланировки), нести расходы за коммунальные услуги.

 3.2.4. При прекращении договора аренды вернуть Арендодателю помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

3.3. Арендодатель имеет право:

3.3.1. Осуществлять проверку состояния помещения и находящихся в нем систем коммунальной инфраструктуры не чаще одного раза в месяц в удобное для Арендатора время, а также в случае неотложной необходимости.

3.3.2. Контролировать целевое использование Арендатором переданного в аренду помещения. 3.3.3. Требовать расторжения договора и возмещения убытков в случае, если Арендатор использует помещение не в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора.

3.3.4. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором срока, предусмотренного настоящим договором.

3.4. Арендодатель обязан:

3.4.1. Предоставить Арендатору помещение в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, предусмотренными в п. 1.1 настоящего договора.

 3.4.2. Воздерживаться от любых действий, создающих для Арендатора препятствия в пользовании помещением.

 3.4.3. Каждые [вписать нужное] года (лет), а также в аварийных ситуациях производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду помещения.

3.4.4. После прекращения действия настоящего договора возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений арендованного помещения, произведенных с его согласия.

3.4.5. Принять от Арендатора по акту приема-возврата помещение в [вписать нужное]-дневный срок по истечении срока аренды либо при прекращении настоящего договора по иным основаниям.

 4. Срок аренды

 4.1. Настоящий договор заключен на неопределенный срок.

4.2. Любая из Сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

 5. Изменение и прекращение договора

 5.1. По соглашению Сторон настоящий договор может быть изменен.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, когда Арендатор: - грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора либо использует арендуемое помещение не по целевому назначению; - существенно ухудшает состояние арендуемого помещения;

5.3. По требованию Арендатора настоящий договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке, если: - Арендодатель не предоставляет помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями настоящего договора или его назначением; - переданное Арендатору помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения; - Арендодатель не производит капитальный ремонт помещения в установленные настоящим договором сроки; - Помещение в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, непригодном для использования.

6. Ответственность сторон по договору

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

 6.2. Арендодатель обязан возместить Арендатору убытки (реальный ущерб), причиненный задержкой возврата сданного внаем объекта.

6.3. Арендодатель несет перед Арендатором ответственность за недостатки сданного в аренду, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения настоящего договора он не знал об этих недостатках.

6.4. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере [вписать нужное] % от суммы долга за каждый день просрочки.

6.5. В случае использования помещения не в соответствии с условиями настоящего договора или целевым назначением Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в [значение]-кратном размере месячной арендной платы и возмещает все причиненные этим убытки (реальный ущерб).

7. Заключительные положения

7.1. На момент заключения настоящего договора Арендодатель гарантирует, что помещение, сдаваемое в аренду, не заложено, не арестовано, не обременено правами и не является предметом исков третьих лиц.

7.2. Любые споры, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат окончательному урегулированию в судебном порядке.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. 7.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами. 7.5. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

8. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель Арендатор [вписать нужное] [должность, подпись, инициалы, фамилия] М. П. [вписать нужное] [должность, подпись, инициалы, фамилия] М. П.