

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
со смешанной оплатой**

г. _____

«__» _____ 2025 г.

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает Арендатору во временное пользование и владение нежилое здание, расположенное по адресу: _____, кадастровый номер: _____, общей площадью _____ кв. м. (далее – Здание).

1.2. Срок действия настоящего Договора: с «__» _____ 2025 г. по «__» _____ 2025 г. Арендатор обязуется вернуть Здание Арендодателю не позднее указанной даты.

1.3. Размер арендной платы составляет _____ рублей в месяц, включая НДС. Оплата производится Арендатором ежемесячно, не позднее _____ числа месяца, следующего за отчетным периодом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Предоставляется скидка в размере _____ рублей за каждую предоставленную Арендатором консультацию по правовым вопросам деятельности Арендодателя.

1.4. Стороны вправе пересмотреть размер арендной платы досрочно по взаимному согласию, при существенном изменении рыночных цен. Изменение условий должно быть оформлено дополнительным соглашением к настоящему Договору, за _____ месяцев до предполагаемой даты вступления изменений в силу.

1.5. Вместе с передачей права владения и пользования Зданием, Арендатору передаются права на земельный участок, на котором оно расположено, кадастровый номер: _____, необходимый для эксплуатации Здания.

1.6. Установленная арендная плата включает в себя оплату за пользование Зданием, земельным участком, на котором оно расположено, и прилегающей территорией, указанной в п. 1.5.

1.7. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора Здание не находится в залоге, под арестом или иным обременением.

1.8. Здание оборудовано всеми необходимыми инженерными коммуникациями (теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, телефонная связь, выделенная линия интернет-связи), а также системами пожарной и охранной сигнализации и находится под круглосуточной охраной. Арендатор имеет право пользоваться всеми местами для парковки, предоставленными Арендодателем (включено в арендную плату).

1.9. Право собственности Арендодателя на Здание подтверждается _____.

1.10. Субаренда Здания Арендатором возможна только с письменного согласия Арендодателя.

1.11. Арендодатель имеет право потребовать расторжения Договора и возмещения убытков, если Арендатор использует Здание не по назначению или нарушает иные условия Договора.

1.12. Арендодатель отвечает за недостатки Здания, препятствующие его использованию, даже если о них не было известно на момент заключения Договора.

1.13. При существенном нарушении Арендатором порядка внесения арендной платы (просрочке платежей), Арендодатель вправе потребовать досрочной оплаты, но не более чем за два расчетных периода.

1.14. При прочих равных условиях, Арендатор, добросовестно исполняющий свои обязательства по Договору, имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды на аналогичных условиях по окончании срока действия настоящего Договора.

1.15. Договор считается заключенным с момента подписания его сторонами и передачи Здания Арендатору по акту приема-передачи. Акт приема-передачи содержит информацию о местах для парковки, а также передачу ключей, пропусков и копий технической документации (технический паспорт, кадастровый план земельного участка).

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Здание во владение и пользование не позднее _____ с момента вступления Договора в силу, что подтверждается актом приема-передачи.

2.1.2. Предоставить Арендатору право пользования земельным участком, указанным в п. 1.5, вместе с необходимыми документами.

2.1.3. Выполнить капитальный ремонт Здания в соответствии с законодательством или при необходимости.

2.1.4. В случае аварии, не по вине Арендатора, незамедлительно устранить ее последствия.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Вносить арендную плату своевременно.

2.2.2. Использовать Здание по назначению и в соответствии с условиями Договора.

2.2.3. Содержать Здание в надлежащем состоянии, проводить текущий ремонт за свой счет.

2.2.4. Немедленно сообщать Арендодателю о любых неисправностях оборудования.

2.2.5. Не проводить перепланировку, реконструкцию или капитальный ремонт Здания без письменного согласия Арендодателя.

2.2.6. Вернуть Арендодателю Здание по окончании срока действия Договора в состоянии, соответствующем нормальному износу, что подтверждается актом приема-передачи.

3. УЛУЧШЕНИЯ, ОТДЕЛИМЫЕ И НЕОТДЕЛИМЫЕ ОТ ЗДАНИЯ

3.1. Отделимые улучшения, произведенные Арендатором, являются его собственностью.

3.2. За неотделимые улучшения, произведенные Арендатором с письменного согласия Арендодателя, Арендатор имеет право на возмещение их стоимости с учетом износа после окончания срока действия Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За непередачу Здания в срок, указанный в п. 2.1.1, Арендодатель возмещает Арендатору убытки в размере _____ % от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. За невыполнение Арендодателем п. 2.1.3, Арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы.

4.3. За несвоевременный возврат Здания, Арендатор выплачивает арендную плату за фактический период пользования и неустойку в размере _____ % от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

4.4. За просрочку платежа арендной платы начисляется пеня в размере _____ % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.5. Споры решаются путем переговоров. В случае не достижения согласия, споры рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Арендатор, добросовестно исполняющий свои обязательства, имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды на аналогичных условиях по окончании срока действия настоящего Договора, при условии письменного уведомления Арендодателя за _____ месяцев до окончания срока действия Договора.

5.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания.

5.3. Договор может быть расторгнут судом досрочно по требованию Арендодателя с возмещением убытков в следующих случаях:

5.3.1. Использование Здания не по назначению.

5.3.2. Умышленное или неосторожное ухудшение состояния Здания Арендатором.

5.3.3. Несвоевременная оплата арендной платы более двух раз подряд.

5.4. Договор может быть расторгнут судом досрочно по требованию Арендатора с возмещением убытков в следующих случаях:

5.4.1. Невыполнение Арендодателем капитального ремонта в установленные сроки.

5.4.2. Приведение Здания в непригодное для использования состояние по причинам, не зависящим от Арендатора.

5.5. Договор может быть расторгнут судом досрочно и по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

Юридический адрес: _____

ИНН: _____

КПП: _____

БИК: _____

Банк: _____

Расчетный счет: _____

Корреспондентский счет: _____

Арендодатель:

Юридический адрес: _____

ИНН: _____

КПП: _____

БИК: _____

Банк: _____

Расчетный счет: _____

Корреспондентский счет: _____

7. ПОДПИСИ СТОРОН

_____ (Арендодатель) _____ (Арендатор)