

ДОГОВОР АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ ПОД СКЛАД,
ПРОИЗВОДСТВО № _____

г. Москва

« »

20__ г.

_____ далее именуемое Арендодатель, в лице Генерального директора _____, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____, далее именуемое Арендатор в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдаёт, а Арендатор принимает во временное пользование - в аренду сроком с « » 20__ г., по « » 20__ г., _____ для использования под склад (производство).

Арендодатель распоряжается сдаваемым в аренду имуществом на основании Свидетельства о государственной регистрации права № _____.

1.2. Одновременно с приемом помещений, Арендатор принимает в эксплуатацию и несет ответственность за надлежащее содержание инженерных сетей (тепло- и энергоснабжения, водопровода, канализации и телефонных линий), находящихся на арендуемой территории.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать во временное пользование Арендатора указанные в Договоре помещения и оборудование.

Приём-передача арендованного имущества оформляется Актами приёма-передачи, в котором указывается перечень и состояние передаваемого имущества.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании в арендуемых помещениях электроэнергией, отоплением и прочими коммунальными услугами.

2.1.3. В случаях повреждений (аварий) на инженерных сетях (тепло- и энергоснабжения, водоснабжения, канализации и телефонных линиях), находящихся вне арендуемого помещения, но на территории Арендодатель принимает все необходимые меры по их устранению.

2.1.4. Заблаговременно предупреждать Арендатора о проведении всех ремонтных и профилактических работ, которые могут повлиять на нормальную деятельность Арендатора.

2.1.5. Осуществляя периодический осмотр арендуемых помещений, не вмешиваться в коммерческую деятельность Арендатора, не противоречащих действующему законодательству и не влекущими за собой разрушения и порчи арендуемых помещений, оборудования и инженерных сетей.

2.1.6. Обеспечивать пропуск сотрудников Арендатора и его клиентов в арендуемые помещения, а также ввоз на территорию и вывоз с территории Арендодателя материальных ценностей в соответствии с действующим пропускным режимом. Арендодатель не несет материальной ответственности за сохранность имущества и других материальных ценностей Арендатора.

2.1.7. В зимний период очищать от снега подъездные пути к территории, прилегающей к арендуемому помещению.

2.1.8. Не пересматривать размер арендной платы за арендуемые площади и оборудование в течение срока действия Договора.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять помещения и оборудование по Акту приёма-передачи, использовать их исключительно по назначению в соответствии с техническими характеристиками.

2.2.2. Содержать арендуемые помещения, оборудование и инженерные сети на арендуемых площадях в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам. Не допускать порчи указанного имущества, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия.

Здесь и далее по тексту Договора под порчей арендуемого имущества стороны принимают следующее: приведение по вине Арендатора арендуемого имущества в состояние хуже чем то состояние, в котором указанное имущество находилось при передаче его Арендодателем во временное пользование Арендатору. Ухудшение состояния арендуемого имущества, т.е. его порча, определяется сторонами совместно, фиксируется отдельным актом, который будет неотъемлемой частью настоящего Договора и подписывается надлежащим образом уполномоченными представителями сторон.

2.2.3. Не производить каких-либо неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.4. Соблюдать Правила пожарной безопасности, техники безопасности, правила пользования электрической и тепловой энергией, охраны окружающей среды, Правила устройства и безопасной эксплуатации производственного и иного оборудования, санитарные и другие Правила по эксплуатации и содержанию помещений, как в арендуемых помещениях, так и в помещениях общего пользования. Арендатор несет полную ответственность за соблюдение перечисленных в настоящем пункте Правил. В случае если несоблюдение перечисленных Правил повлекли за собой порчу арендованного имущества, либо иные материальные потери Арендодателя Арендатор обязан возместить все потери Арендодателя.

2.2.5. Содержать в чистоте и порядке территорию, прилегающую к арендуемому помещению, не использовать ее для хранения мусора, отходов, тары, товара, оборудования и т.п. за исключением контейнеров для мусора в отведенных местах. В зимний период очищать прилегающую территорию от снега и наледи.

2.2.6. Соблюдать Правила внутреннего распорядка, режима рабочего дня и пропускного режима, установленные на территории Арендодателя.

2.2.7. Принимать участие в организации и проведении мероприятий Гражданской обороны в соответствии с Федеральным Законом «О защите населения от чрезвычайных ситуаций (ЧС) природного и техногенного характера».

2.2.8. Уведомлять Арендодателя об установке собственного технологического оборудования. Работы по доставке, монтажу, подключению и запуску оборудования производятся Арендатором. В случае установки технологического оборудования с нарушением норм и правил его эксплуатации, Арендодатель имеет право запретить его установку и эксплуатацию. Ввоз и вывоз оборудования производится в соответствии с правилами пропускного режима.

2.2.9. В случае обнаружения неисправности инженерных сетей, возникновения протечек, пожаров, задымления в арендуемых помещениях принимать все необходимые меры к их устранению, немедленно извещать Арендодателя, службу охраны объекта и при необходимости соответствующие городские службы, не препятствовать проходу в арендуемые помещения. Арендодатель не несет ответственности за порчу имущества Арендатора в результате пожара, протечки, возникших, в том числе вследствие неисправности инженерных сетей.

2.2.10. Не препятствовать проходу уполномоченных сотрудников Арендодателя и городских служб в арендуемые помещения для периодической проверки состояния помещений и оборудования, а также проведения ремонтных работ.

2.2.11. В сроки, в порядке и в размерах, предусмотренных разделом №3 «Цены и порядок расчётов» настоящего Договора, производить арендные и другие платежи;

2.2.12. При прекращении договорных отношений возвратить Арендодателю в последний день аренды арендуемые помещения и арендуемое оборудование в исправном состоянии. Помещения должны быть полностью освобождены от имущества Арендатора, бытового и производственного мусора. В противном случае Арендодатель имеет право самостоятельно освободить помещение от имущества арендатора. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность и/или порчу имущества Арендатора, а Арендатор обязан возместить все потери и расходы Арендодателя, в том числе потери от невозможности использования занятого помещения.

2.2.13. При нанесении ущерба Арендатором и/или посетителями (клиентами) Арендатора арендуемому помещению или другому имуществу Арендодателя Арендатор обязан привести его в надлежащее состояние или возместить причинённый Арендодателю ущерб.

2.2.14. Самостоятельно и своевременно получать у Арендодателя документы: акты, счета-фактуры, счета на оплату и др. Стороны договорились, что несвоевременное получение документов не может рассматриваться как причина задержки платежей.

2.2.15. Осуществлять самостоятельно подготовку документов по охране окружающей среды, принимать участие и финансировать мероприятия по охране окружающей среды, проводимые Арендодателем, соразмерно выбросу вредных веществ, производимых отходов, сливов и т.п.

Ответственность за выполнение требований по охране окружающей среды на арендуемых площадях лежит на Арендаторе.

2.2.16. Обязанность согласования и получения разрешения на производственную, складскую и/или иную деятельность Арендатора, а также эксплуатацию подъемно-транспортных и других механизмов и оборудования, в том числе арендованных у Арендодателя, в соответствующих инстанциях лежит на Арендаторе.

3. ЦЕНЫ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является месяц.

3.2. Арендная плата за каждый месяц составляет _____(_____) рублей _____ копеек, включая НДС 18% - _____(_____) рублей _____ копеек.

Указанная арендная плата включает в себя оплату за пользование: коммунальными услугами (отоплением, электроэнергией, водоснабжением, канализацией и пользование телефонами (при наличии в арендуемых помещениях вышеперечисленного)). На междугородние и международные телефонные переговоры устанавливается лимит в размере _____ рублей в месяц. Установленная арендная плата включает в себя арендную плату за земельный участок, занимаемый арендуемыми строениями (помещениями).

3.3. Дополнительно Арендатор оплачивает природоохранные мероприятия, вывоз мусора свыше ___ кубового контейнера, оформление разрешительной документации, и другие дополнительные услуги, оказанные Арендодателем Арендатору.

3.4. Начисление арендной платы и оплата услуг, перечисленных в п. 3.3., начинается со дня подписания акта приема-передачи Помещений. Если акт подписан до второго числа текущего месяца включительно, то первый месяц аренды оплачивается в размере полного ежемесячного платежа. В противном случае оплата производится пропорционально количеству календарных дней в месяце, в течение которых осуществляется аренда помещений.

3.5. Счета на оплату арендных платежей выставляются Арендатору до 01-го числа отчетного месяца и подлежат оплате до 05-го числа данного месяца.

3.6. По соглашению с Арендодателем Арендатор вправе внести арендную плату за любой срок вперед в пределах срока действия Договора.

3.7. Все платежи по настоящему Договору считаются исполненными с момента зачисления средств на расчетный счет Арендодателя.

3.8. По окончании отчетного месяца Арендодатель предоставляет Арендатору один акт на

всю сумму оказанных услуг и выписывает единый счет-фактуру на всю сумму арендной платы.

3.9. В течение 3 (трех) банковских дней с момента подписания настоящего Договора Арендатор вносит задаток в размере не менее полной ежемесячной арендной платы, установленной п.3.2. настоящего Договора. После подписания Акта Арендатор зачисляет полученную сумму задатка в счет погашения арендной платы. В случае необоснованного отказа Арендатора от подписания Акта в течении 10 календарных дней с момента предоставления помещения задаток не подлежит возврату Арендатору и рассматривается как компенсация издержек Арендодателя, связанных с неэффективным использованием сдаваемых в аренду площадей.

3.10. До 5-го числа первого календарного месяца аренды Арендатор обязан внести авансовый платеж за последний месяц аренды. Если Акт подписан после 1-го числа, то авансовый платеж за последний месяц аренды осуществляется одновременно с первым платежом по Договору.

3.11. Арендатор обязан в течении 5 (пяти) банковских дней оплатить услуги Арендодателя или сторонних организаций, привлеченных Арендодателем, в случае, нарушения требований п.2.2.5.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА ЗА НЕСОБЛЮЖДЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

Арендатор несет полную материальную и иную ответственность в следующих случаях.

4.1. В случае отсутствия разрешительной документации на соответствующую деятельность Арендатора на арендуемых площадях. В случае если деятельность Арендатора из-за отсутствия вышеуказанных документов повлечет наложение штрафных санкций на Арендодателя, Арендатор обязан возместить Арендодателю потери в полном объеме. Выплата штрафов не освобождает Арендатора от обязательств получения разрешительной документации по виду своей деятельности на арендуемых площадях.

4.2. При несвоевременной оплате Арендатором арендной платы и других платежей, установленных настоящим Договором. В случае задержки платежа на срок более 5 (пяти) банковских дней на сумму, подлежащую к оплате на текущий день, Арендодатель имеет право начислить пени в размере 0,5% за каждый день просрочки. В случае задержки платежа на срок более 10 (десяти) календарных дней Арендодатель имеет право ограничить доступ сотрудников Арендатора на арендуемые площади на срок до полного погашения задолженности, включая пени за просрочку платежа.

4.5. За порчу (разрушение, уничтожение, потерю и т.п.) взятого в аренду имущества в размере рыночной стоимости имущества.

4.6. За несоблюдения Правил, перечисленных в п. 2.2.4. В случае если нарушение Арендатором перечисленных в п.2.2.4. Правил повлечет наложение штрафных санкций на Арендодателя, Арендатор обязан возместить Арендодателю потери в полном объеме. Выплата штрафов не освобождает Арендатора от выполнения Правил, перечисленных в п. 2.2.4.

5.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Права и обязанности Арендатор не могут быть им переданы каким-либо третьем лицам без письменного согласия Арендодателя, в том числе Арендатор не вправе без согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать права аренды в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал и паевого взноса.

5.2. Арендодатель не отвечает перед Арендатором за действия третьих лиц, причинивших ущерб, в том числе и других Арендаторов.

5.3. В случае изменения размера арендуемых площадей, подписывается дополнительное соглашение к Договору и изменяется размер арендной платы по соглашению сторон. Также размер арендных платежей может изменяться по соглашению сторон и по другим основаниям.

5.4. При намерении застраховать арендованное имущество Арендатор обязан согласовать договор страхования с Арендодателем.

5.5. После окончания Договора аренды в случае наличия задолженности Арендатора Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора вплоть до полного погашения задолженности, включая начисленные пени.

6. УЛУЧШЕНИЕ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Арендодатель не возмещает Арендатору расходы, связанные с неотделимыми улучшениями арендуемого имущества:

- при досрочном прекращении действия настоящего Договора по инициативе Арендатора;
- при выполнении указанных работ (неотделимых улучшений) без согласования с Арендодателем и (при необходимости) с соответствующими городскими службами.

6.2. Оформление документации и согласования с городскими службами работ, связанных с улучшением арендованного имущества, производится за счёт Арендатора.

6.3. Все работы по неотделимым улучшениям определяются и согласовываются отдельным двусторонним письменным соглашением, в котором может быть определено возмещение Арендатору стоимости произведенных им неотделимых улучшений.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Срок действия Договора указан в п. 1.1.

7.2. Арендатор при намерении заключить Договор аренды на новый срок обязан поставить об этом Арендодателя в известность за один месяц до срока окончания действия настоящего Договора. При нарушении Арендатором настоящего пункта он не вправе требовать заключения с ним нового Договора аренды.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке по требованию Арендатора досрочно по любым основаниям, но с обязательным уведомлением Арендодателя не позднее, чем за два месяца до расторжения Договора.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке по требованию Арендодателя досрочно в следующих случаях:

- при однократной задержке оплаты Арендатором арендных и других платежей по Договору на срок более 10 дней;

- порчи либо ненадлежащего содержания и эксплуатации Арендатором арендованного имущества, в том числе не производстве текущего ремонта имущества. В этом случае Договор может быть расторгнут Арендодателем, если Арендатор в течение 10 дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления о допущенных нарушениях не примет действенных мер к их устранению;

- необходимости капитального ремонта, сданного в аренду имущества. При этом Арендодатель письменно уведомляет Арендатора за 2 (два) месяца до начала ремонтных работ. По истечении указанного срока Договор аренды считается расторгнутым.

7.5. При расторжении Договора стороны обязаны выполнить все финансовые обязательства друг перед другом.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Все спорные вопросы по настоящему Договору Стороны решают путём переговоров, а в случае невозможности достижения соглашения, в Арбитражном суде г. Москвы.

8.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, применяется действующее законодательство РФ.

8.4. Стороны немедленно извещают друг друга об изменении своего юридического адреса, реквизитов, номеров телефонов, факсов.

8.5. Все приложения, соглашения, дополнения, акты и т.п. к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, должны быть составлены в двух оригинальных идентичных экземплярах, по одному для каждой из сторон Договора и подписаны надлежащим образом на то уполномоченными представителями сторон. Не предоставление стороной настоящего Договора документа, подтверждающего надлежащие полномочия лица, подписывающего настоящий Договор или приложения (соглашения, дополнения, акты и т.п.) к Договору, не является основанием для признания подписанного документа недействительным или незаконным в случае наличия на таком документе чернильного оттиска (печати) этой стороны.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР: