**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**г.Тверь «..» …… 2016г.**

**ООО «Офис Сервис»**, место нахождения 170000, г. Тверь, Свободный переулок д. 3, офис 4, ИНН 6950083140, КПП 695001001, ОГРН 1086952012080, в лице Генерального директора Ботанова В.А., действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и**………………………..,** действующей на основании……………………………………….., именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Статья 1. Предмет договора.**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Помещение площадью … кв.м. на … этаже торгово-офисного центра ……….. по адресу: г. Тверь, ул. …., д. … Арендатору во временное пользование, а Арендатор обязуется принять Помещение и своевременно оплачивать арендную плату.

1.2. Арендатор обязуется использовать арендуемое Помещение по целевому назначению для ведения Коммерческой деятельности: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Статья 2. Условия и порядок платежей.**

2.1. Постоянная часть арендной платы составляет … (….) рублей с 1 кв.м. за аренду Помещения в месяц, что составляет ….. (…..) рублей ежемесячно. НДС не облагается.

Оплата постоянной части начинается с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016г.

2.2. Арендатор обязан ежемесячно уплачивать Арендодателю Постоянную часть Арендной платы в размере, установленном Договором, ежемесячно не позднее 05 (пятого) числа каждого текущего календарного месяца.

Оплата неполного месяца аренды, возможного при заключении и/или расторжении Договора, производится пропорционально количеству дней аренды.

2.3. На момент подписания Договора Арендатор оплачивает Арендодателю обеспечительный платеж в размере ….. рублей, а также обеспечительный платеж переменой части арендной платы в размере …… рублей.

При расторжении договора, по окончании срока его действия, обеспечительный платеж возвращается Арендатору или учитывается при взаимных расчетах.

2.4. Переменная часть Арендной платы состоит из:

- расходов Арендодателя на содержание торгово-офисного центра в размере **50(в зависимости от объекта 140)** рублей за кв.м.

- расходов Арендодателя на коммунальные услуги: теплоснабжение, электроэнергии, водоснабжения, канализации, вывоз мусора и т.д.

Оплата переменной части производится Арендатором по отдельно выставленным счетам не позднее 25 числа месяца следующим за периодом, подлежащим оплате.

2.5. Неоплата Арендатором выставленного Арендодателем счета на оплату Арендной платы влечет начисление на неоплаченную сумму неустойки, 1% за каждый день просрочки.

2.6. Изменение размера Постоянной части арендной платы, установленной Договором, может производиться Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год не более чем на 10 (десять) %, и не ранее 11(одиннадцати) месяцев аренды, при условии письменного уведомления об этом Арендатора не менее чем за 30 календарных дней.

**Статья 3. Срок действия Договора и срок аренды.**

3.1. Договор вступает в силу с «..» …… 2016г. и действует до окончания срока аренды.

3.2. Срок аренды составляет 11 (Одиннадцать) месяцев, исчисляется со дня подписания Договора.

3.3. Арендатор при надлежащем исполнении возложенных на него Договором условий, имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

3.4. Арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за 2 (два) месяца, о намерении продлить срок договора, о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока договора, так и при досрочном освобождении, и сдать помещение по акту в исправном состоянии.

3.5. Досрочное прекращение действия Договора возможно по соглашению Сторон, по решению Арбитражного суда или в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.6. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора не попадающей под п.3.8 данного договора обеспечительный платеж не возвращается.

3.7. Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке (отказаться от исполнения своих обязательств по Договору) с письменным уведомлением об этом Арендатора за 5 (пять) календарных дней до момента прекращения договора, если Арендатор:

- ухудшает состояние Помещения;

- два раза в течение года не вносит любую часть Арендной платы в установленные Договором сроки;

- произвел без согласия Арендодателя перепланировку и/или переоборудование Помещений, если такое нарушение не будет устранено в течение 14 (четырнадцати рабочих дней) с момента получения уведомления от Арендодателя.

3.8. Договор, может быть, расторгнут до истечения срока его действия по инициативе Арендатора, если:

- Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора;

- переданные Арендатору Помещения имеют препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при их передаче по Акту приемки-передачи;

- нарушает (не выполняет) условия и обязательства, возлагаемые на него настоящим Договором (нарушение Арендодателем положений подпунктов 4.3.1.-4.3.3.).

**Статья 4. Права и обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. В любое время проверять ход и качество работ по перепланировке и обустройству Помещения, выполняемых Арендатором.

4.1.2. Беспрепятственного доступа в Помещение с целью его периодического осмотра на предмет проверки состояния Помещения и соблюдения условий использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Усовершенствовать, расположенных в Помещении систем электроснабжения, отопления, водоснабжения, и переоборудование санитарных узлов при условии письменного согласования с Арендодателем и получения разрешений соответствующих уполномоченных на то предприятий и служб, в случае необходимости;

4.2.2.На проведение за свой счет рекламно-информационной деятельности на территории и около торгового центра только после письменного разрешения Арендодателя и с условием, что такая деятельность не будет отрицательно влиять на деловую репутацию Арендодателя.

4.2.3. Оформлять внешние витрины, рекламные щиты и прочие элементы фасада при условии получения письменного согласия Арендодателя, а также разрешений и согласований соответствующих государственных органов;

4.2.4. Изменять вид коммерческой деятельности с разрешения Арендодателя.

4.3. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:

4.3.1. . Передать Арендатору Помещение по Акту приемки-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня вступления Договора в силу;

4.3.2. В течение Срока аренды обеспечивать условия для нормального функционирования всех систем жизнеобеспечения Помещения;

4.3.3. Обеспечить снабжение Помещения коммунальными услугами (теплоснабжением, электроэнергией). Арендодатель не несет ответственность за перерывы в обеспечении Помещений коммунальными услугами, произошедшие не по его вине;

5.3.4. Производить капитальный ремонт Помещения при наличии необходимости в этом;

4.3.6. Обеспечить Арендатору возможность пользования Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:

4.4.1. Принять Помещение по Акту приемки-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Договора.

4.4.2. Использовать Помещения исключительно по целевому назначению и без согласия Арендодателя не менять торговый профиль в Помещении.

4.4.3. Своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;

4.4.4. За свой счет ликвидировать поломку инженерного оборудования (канализации, водоснабжения, отопления и т.п.), за исключением, если такая поломка произошла не по вине Арендатора;

4.4.5. За свой счет содержать Помещения в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, а также своевременно производить за свой счет текущий, в том числе косметический ремонт Помещений; Арендатор при осуществлении своей деятельности обязуется соблюдать правила пожарной и технической безопасности, санитарные нормы и правила и выполнять все требования соответствующих инстанций.

4.4.6. Не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции) перепланировок и переоборудование Помещений без предварительного письменного Разрешения Арендодателя.

4.4.7. При наличии в Помещении, или прохождении через Помещения, транзитных инженерных коммуникаций обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ в Помещения уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб, при этом в случае невозможности немедленного присутствия сотрудников Арендатора Арендодатель предпринимает разумные усилия для сохранности имущества Арендатора.

4.4.8. Соблюдать правила пользования электрических сетей, в том числе электрощитовой, имеющихся в Помещении и нести ответственность за их нарушение.

4.4.9. Информировать Арендодателя о получении, каких либо уведомлений, приказов, требований, указаний и прочих документов органов государственного и местного управления и других событиях и действиях третьих лиц, которые затрагивают интересы Арендодателя.

4.4.10. Не сдавать Помещение или любую их часть в субаренду.

**Статья 5. Порядок возврата помещения.**

5.1. После прекращения настоящего Договора по истечении срока либо по другим основаниям Помещение должны быть возвращены Арендодателю в течение 3 (три) рабочих дней со дня прекращения.

5.2. Арендатор обязан возвратить Помещения по акту в том состоянии, в каком они будут с учетом ремонтных работ и нормального износа, если иное не будет установлено соглашением Сторон. Все Отделимые улучшения Помещений, произведенные Арендатором, а также имущество Арендатора должны быть удалены из Помещений силами и за счет Арендатора.

5.3. Если Арендатор своевременно не вывозит свое имущество, Арендодатель вправе удалить указанное имущество из Помещений и поместить под ответственное хранение за счет Арендатора. Арендатор обязан возместить Арендодателю все расходы, связанные с указанным в настоящем пункте удалением и хранением его имущества.

5.4. В случае непогашения Арендатором задолженности в срок, имущество Арендатора реализуется в порядке, установленном ст. 360 ГК РФ.

**Статья 6. Заключительные положения.**

6.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за исключением случаев, оговоренных в Договоре) действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон (если иное не предусмотрено Договором). Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

6.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления Обстоятельств непреодолимой силы (война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору), наступление которых подтверждено в документации ТПП РФ.

6.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение тридцати дней с момента возникновения спора, каждая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд Тверской области в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации. Настоящий Договор совершен в г. Твери в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, все тексты которых идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

№ 1. Поэтажный план с указанием Помещения Арендатора.

№ 2. Акт приемки-передачи Помещения Арендатору.

**Адреса и реквизиты сторон**

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Офис Сервис»**  170000, г. Тверь, Свободный переулок,  д. 3, оф.304  ОГРН 1086952012080  ИНН/КПП 6950083140/695001001  К/сч 30101810700000000297  Р/с 40702810105000015897  В ПАО Ханты-Мансийский Банк «Открытие» г. Москва  БИК 044583297  Телефон: 35-75-15  Факс: 35-75-25 E-mail: ofisservis2000@yandex.ru  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ботанов В.А.  М.П. |  |

Приложение № 1

к договору аренды

от …….2016 г.

Приложение № 2

к договору аренды

от …...2016 г.

Акт приема-передачи

Нежилого помещения площадью … кв.м., расположенного на … этаже здания, находящегося по адресу: г. Тверь, ул. ……, д. ...

При приеме помещения установлено:

1. Стены: оштукатурены и окрашены моющейся краской.

2. Потолки подвесные, выполнены из материала типа «Армстронг» белого цвета, без дефектов, в технически исправном состоянии.

3. Пол облицован керамогранитной плиткой, без дефектов, не битая.

4. Электропроводка, электросчетчик, светильники и розетки находятся в технически исправном состоянии.

6. Входная группа из алюминиевого профиля остеклена, дверь входная с доводчиком в исправном состоянии без дефектов.

7. Пожарная сигнализация находится в технически исправном состоянии.

Претензий по техническому состоянию помещения у «Арендатора» нет.

При осмотре помещения выявлены следующие недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Помещение сдал: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ботанов В.А./ ……..2016 г.

Помещение принял: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /……………/ ……….2016 г.