ДОГОВОР АРЕНДЫ

**имущественного найма нежилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить по настоящему договору Арендатору помещение общей полезной площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, расположенное по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также обеспечить Арендатору свободный доступ в указанное помещение. Состав, характеристика и оценочная стоимость передаваемого Арендодателем в аренду помещения, расчет арендной платы и амортизационных отчислений должны быть приведены отдельным Приложением к настоящему договору.

1.2. Арендодатель обязуется передать Арендатору в пользование по настоящему договору все оборудование, мебель, телефонные линии, телефонные аппараты и иное имущество, установленное и находящееся в помещении. Перечень передаваемого имущества, установленного и находящегося в помещении, приводится в Приложении к настоящему договору.

1.3. Срок аренды помещения устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016г.

1.4. Арендодатель утрачивает право распоряжаться сданным в аренду помещением на срок действия настоящего договора.

1.5. Оценочная стоимость сданного в аренду помещения ежеквартально уточняется Арендодателем исходя из оценки этого имущества на момент его сдачи в аренду с учетом фактического состояния, устанавливаемого по результатам инвентаризации, реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость передаваемого помещения, и является обязательным условием для изменения арендной платы.

1.6. Сдача в аренду помещения не влечет передачу права собственности на него. Выкуп арендуемого помещения может быть осуществлен только по разрешению Арендодателя в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.7. За пределами исполнения обязательства по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.8. По истечении срока договора Арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора.

1.9. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производятся Арендатором только с расширения Арендодателя. Стоимость таких улучшений возмещается за счет текущей, арендной платы. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без расширения Арендодателя, возмещению не подлежит.

1.10. Если помещение, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине Арендатора, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.11. Если состояние возвращаемого помещения по окончании договора хуже предусмотренного по акту сдачи-приемки, то Арендатор возмещает Арендодателю убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.12. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора рассматриваются арбитражным судом в соответствии с его компетенцией.

1.13. Защита имущественных прав Арендатора осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

2.1. Арендодатель в пятидневный срок после настоящего договора обеспечивает передачу Арендатору помещения по акту сдачи-приемки, подписываемому представителями Арендодателя и Арендатора.

2.2. Вместе с помещением в аналогичном порядке сдаче-приемке подлежит установленное и находящееся в помещении имущество, перечисленное в Приложении к настоящему договору.

2.3. Помещение должно быть передано в состоянии, соответствующем характеристикам, указанным в Приложении к настоящему договору, и назначению имущества.

2.4. Арендодатель участвует в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержания их в надлежащем состоянии.

2.5. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, Арендодатель обязан оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

**3. ПОЛЬЗОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЕМ И ЕГО СОДЕРЖАНИЕ**

3.1. Арендодатель обязан в \_\_\_\_\_\_\_\_ дневный срок по заявке Арендатора обеспечить температурный режим помещения.

3.2. Арендодатель обеспечивает Арендатора еженедельно информацией о ценах и конъюнктуре рынка.

3.3. Арендодатель организует проверку качества товара Арендатора компетентными органами и на основании их заключения выдает необходимое количество фирменных наклеек для реализации.

3.4. При возникновении спора с компетентными органами о качестве товара Арендодатель принимает за дополнительную плату на хранение партию товара. За весь срок хранения ответственность за сохранность товара несет Арендодатель, при этом последний не несет ответственность за ухудшение его качества.

3.5. Арендодатель обеспечивает предоставление Арендатору технически исправных весоизмерительных приборов, инструментов и оборудования за дополнительную плату по утвержденным администрацией рынка расценкам.

3.6. Арендодатель контролирует соблюдение Арендатором Правил торговли, а также порядка и режима работы рынка.

3.7. Капитальный ремонт арендуемых помещений проводится за счет Арендодателя. Проведение капитального ремонта Арендодателем с согласия Арендатора с предварительным письменным извещением последнего о сроках проведения ремонта.

3.8. В том случае, если по истечении \_\_\_\_\_\_\_\_ с даты окончания срока, указанного в пункте 3.7, Арендодатель не приступил к проведению капитального ремонта в указанный срок, этот ремонт с согласия Арендодателя может быть проведен Арендатором с возложением расходов на Арендодателя путем вычитания соответствующих сумм из суммы арендной платы, причитающейся Арендодателю.

3.9. Арендодатель за свой счет обеспечивает постоянное снабжение в требуемом количестве арендуемого горячей и холодной водой, электроэнергией, отоплением, канализацией и другими необходимыми коммунальными услугами. Ремонт указанных коммуникаций производится за счет Арендодателя. Оплата телефонной и телексной связи производится за счет Арендатора.

3.10. Арендатор обеспечивает страхование:

3.10.1. помещений, передаваемых в аренду, стационарного и нестационарного оборудования, находящегося в нем по следующим рискам:

l пожар;

l авария канализационной, отопительной, водопроводной и противопожарной систем;

3.10.2. работников, находящихся на территории ОПР, от несчастных случаев и болезней;

3.10.3. ответственности за исполнение обязательств перед третьими лицами.

3.11. Оборудование арендуемого помещения современными средствами от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организация при необходимости круглосуточной охраны помещения по договору с органами милиции производится за счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.12. Арендатор обязан пользоваться помещением исключительно в соответствии с п.1. 1. настоящего договора.

3.13. Арендатор обязан произвести размещение товара, обеспечивающее свободный доступ к нему, а также проведение погрузочно-разгрузочных работ.

3.14. Арендатор обязан содержать арендуемое помещение в полной исправности и образцовом санитарном и противопожарном состоянии. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию (сооружению) территорию согласно схеме разделения территории.

3.15. Арендатор не вправе сдавать арендуемое помещение как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.

3.16. Арендатор вправе по согласованию с Арендодателем и органами государственного управления произвести за свой счет перепланировку предоставленного в аренду помещения.

3.17. Арендатор предоставляет ежедневно Арендодателю информацию о ценах и ассортименте продаваемых товаров, а также один раз в неделю информацию об объеме проданных на рынке товаров по установленной форме.

3.18. Арендатор обязан соблюдать Правила торговли, порядок и режим работы рынка.

3.19. Оптовик обязан производить расчеты с розничником через банк, аккредитованный на ОПР.

3.20. Арендатор во время торгов обязан иметь опрятный вид, соблюдать личную гигиену и эстетические нормы поведения.

3.21. Арендатор обязан до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о намерении продлить срок договора.

**4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю за пользование помещением в течение установленного в настоящем договоре срока арендную плату, исходя из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за один квадратный метр полезной площади в месяц.

4.2. Указанная ставка арендной платы периодически изменяется в соответствии с п. 1.5. данного договора. Арендодатель извещает об изменениях арендной платы за месяц до внесения очередного платежа.

4.3. В случае уменьшения полезной площади арендуемого помещения по причинам, не зависящим от Арендатора, последний имеет право на соразмерное уменьшение суммы вносимой арендной платы. Уменьшение арендной платы производится путем вычитания Арендатором соразмерной произошедшему уменьшению суммы следующего ежемесячного платежа.

4.4. По соглашению с Арендодателем Арендатор может вносить арендную плату также в натуральной или смешанной форме в виде оборудования, материалов, товаров народного потребления, услуг и др.

4.5. Арендная плата за пользование помещением вносится Арендатором в следующем порядке: первый взнос в размере месячной арендной платы вносится в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дневного срока, считая с даты подписания акта сдачи-приемки арендуемого помещения, предусмотренного п.2.1.настоящего договора. Последующие платежи вносятся один раз каждый текущий месяц не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ числа.

4.6. Арендатор по соглашению с Арендодателем может внести арендную плату за любой срок в пределах настоящего договора досрочно.

4.7. Уплата арендной платы в денежной форме производится путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы на расчетный счет Арендодателя в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.8. В случае, если Арендодатель с согласия Арендатора выставит арендуемое помещение для продажи, Арендатор имеет первоочередное право купить указанное помещение по цене, предложенной Арендодателем.

4.9. Если Арендатор откажется от приобретения помещения, Арендодатель может продать указанное помещение любому покупателю на выгодных для него условиях. В таком случае настоящий договор сохраняет свою юридическую силу, а права и обязанности Арендодателя по нему переходят на покупателя указанного помещения в порядке правопреемства.

**5. ФОРС-МАЖОР**

 5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному договору, если это неисполнение явилось следствием обязательств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

5.2. При наступлении указанных в п. 5.1. обстоятельств сторона по настоящему договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих свидетельств.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

 6.1. За неисполнение обязательств или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством.

6.2. За непредоставление в пятидневный срок по вине Арендодателя помещения, указанного в п.1.1 настоящего договора, Арендодатель уплачивает неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_% суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

6.3. В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные в п.4.5 настоящего договора, арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_% от суммы невнесенного платежа за каждый месяц просрочки, но не более \_\_\_\_\_\_\_\_% от суммы невнесенного платежа.

6.4. Уплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

6.5. За разглашение коммерческой информации одной из сторон виновная сторона возмещает убытки и уплачивает штраф в размере убытков. Виновность стороны определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. За несоблюдение санитарно-технических норм содержания арендуемого помещения, кроме установленных законодательством штрафов, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ установленных минимальных месячных оплат труда.

6.7. За отказ в предоставлении указанной в п.3.18. информации Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ установленных минимальных месячных оплат труда.

6.8. В случае неоднократного нарушения требований разделов 3.19., 3.21, Арендатор уплачивает штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ установленных минимальных месячных оплат труда.

6.9. За пользование неисправными весоизмерительными приборами кроме установленных законодательством штрафов Арендатор уплачивает штраф в размере установленных минимальных месячных оплат труда.

6.10. В случае нарушения действующих Правил торговли, Порядка и режима работы на рынке Арендатор уплачивает штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ установленных минимальных месячных оплат труда.

6.11. Настоящий договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в случае неуплаты Арендатором арендной платы в случае неоднократного нарушения требований разделов 3.13., 3.19.,3.20. и 3.21 настоящего договора.

6.12. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.13. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

6.14. Арендатор несет ответственность за порчу и нанесение ущерба имуществу Арендодателя в виде компенсации причиненных убытков. Досрочное расторжение не освобождает Арендатора от компенсации причиненных убытков.

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ПО ДОГОВОРУ**

 7.1. В случае досрочного прекращения договорных обязательств по инициативе Арендатора он обязан сообщить об этом в письменном виде не позднее чем за месяц до прекращения обязательств.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

 8.1. С даты заключения настоящего договора вся предшествующая переписка, документы и переговоры между сторонами по вопросам, являющимся предметом настоящего договора, теряют силу.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением в письменном виде и подписываются надлежаще уполномоченными на то представителями сторон. Расторжение и прекращение договора допускается по соглашению сторон.

8.3. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут также по решению арбитражного суда в случаях нарушения другой стороной условий договора.

8.4. Арендатор в случае надлежащего выполнения им принятых по настоящему договору аренды обязательств по окончании действия договора имеет преимущественное перед другими лицами право на продление договора.

8.5. Срок аренды помещения по настоящему договору устанавливается в \_\_\_\_\_\_\_\_ лет. Если ни одна из сторон не заявит до истечения срока действия настоящего договора о своем желании расторгнуть его, настоящий договор автоматически продлевается на следующие \_\_\_\_\_\_\_\_ лет. Течение срока аренды помещения начинается со дня составления акта сдачи-приемки помещения в соответствии с п.2.1 настоящего договора.

8.6. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего юридического адреса, номеров телефонов, телефаксов и телексов не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ дней с даты их изменения.

8.7. Настоящий договор заключен в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, и вступает в силу с даты его подписания. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

8.8. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской федерации.

8.9. к договору прилагается приемно-сдаточный акт с приложением документов, указанных в пункте 1.1:

l ведомость о составе, характеристике и оценочной стоимости передаваемого помещения, количество листов \_\_\_\_\_\_\_\_, экз. №\_\_\_\_\_\_\_\_;

l расчет арендной платы и амортизационных отчислений, количество листов \_\_\_\_\_\_\_\_, экз. №\_\_\_\_\_\_\_\_;

l перечень передаваемого имущества, оборудования, находящегося в помещении, количество листов \_\_\_\_\_\_\_\_, экз. №\_\_\_\_\_\_\_\_.

**9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**Юр. адрес:Почтовый адрес:ИНН:КПП:Банк:Рас./счёт:Корр./счёт:БИК: | **Арендатор**Юр. адрес:Почтовый адрес:ИНН:КПП:Банк:Рас./счёт:Корр./счёт:БИК: |

**10. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |