

**Договор № _____
аренды нежилого помещения**

г. Кстово Нижегородской обл.

« _____ » _____ 20__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Электромонтажная компания», именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице директора Венидиктова Андрея Георгиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

на основании Протокола заседания Конкурсной комиссии ООО «ЭМКО» № _____ от _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает во временное владение и пользование за плату Арендатору, а Арендатор принимает принадлежащие на праве собственности Арендодателю нежилые помещения, общей площадью _____ кв.м., находящиеся в здании гаража с размещением бытовых и производственных помещений, с кадастровым номером 52:25:0010836:46, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, ул. Шохина, д.1, (в дальнейшем – «помещение»), а именно:

- Гаражные боксы, мастерские, теплые отапливаемые складские помещения, площадью _____ кв.м., расположенные на 1-ом этаже. План первого этажа нежилых помещений с указанием границ части нежилых помещений, переданных в аренду, выделены на плане другим цветом, приведены в Приложении № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Здание гаража с размещением бытовых и производственных помещений, с кадастровым номером 52:25:0010836:46, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, ул. Шохина, д.1, находится у Арендодателя в собственности на основании _____

1.2. Арендуемые площади передаются Арендатору для целей, определяемых производственной необходимостью Арендатора.

1.3. Передаваемые Арендатору, по настоящему Договору, Арендуемые площади находятся в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для целей в соответствии с назначением арендуемого нежилого помещения.

1.4. Стороны настоящего договора аренды определили, что Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по настоящему договору, при прочих равных условиях пользуется преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок по истечении срока действия данного договора.

1.5. На момент заключения настоящего договора помещения, сдаваемые в аренду, принадлежат Арендодателю на праве собственности, не заложены или арестованы, не являются предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем. Несоблюдение изложенного является основанием для признания недействительности настоящего договора аренды.

1.6. Арендатору недвижимого имущества по настоящему договору одновременно с передачей прав временного владения и пользования арендованным имуществом передаются Арендодателем права на временное (на срок аренды имущества) владение и пользование на земельные участки, которые заняты этим имуществом и необходимы для его использования в соответствии с его назначением и условиями договора

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору помещения по акту приема-передачи, который составляется в трех экземплярах « _____ » _____ 20__ года в соответствии с целевым назначением, свободным от имущества Арендодателя. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду недвижимого имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора он не знал об этих недостатках.

2.1.2. Предоставить Арендатору помещения в надлежащем состоянии, пригодном для эксплуатации, предоставить точки подключения для телефона и интернета.

2.1.3. В течение всего срока действия договора аренды помещений, осуществлять его капитальный ремонт. Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный

неотложной необходимостью и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы.

2.1.4. Не менее чем за 1 (один) месяц предупредить Арендатора о расторжении договора.

2.2. Арендодатель передает право собственности на отходы арендатору и к нему же переходит обязанность уплачивать экологические платежи.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Принять помещения по акту приема передачи, который составляется в двух экземплярах, и подписывается сторонами «___» _____ 20___ года в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением, свободным от имущества Арендодателя.

2.3.1.1. В течение всего срока действия договора аренды помещения, осуществлять его текущий ремонт.

2.3.2. Использовать помещения, в соответствии с его назначением, обеспечивать сохранность имущества.

2.3.3. Оплачивать Арендодателю арендную плату в размере, сроки и порядке, согласованные сторонами в статье 3 настоящего Договора.

2.3.4. Соблюдать требования противопожарной безопасности, электробезопасности, а также правил, установленные в отношении систем водоснабжения, водостока и канализации.

2.3.5. Соблюдать требования законодательства об охране окружающей природной среды.

2.3.6. Арендатор имеет право изменять схему ресурсоснабжения помещений с согласия Арендодателя.

2.3.7. Устранять последствия аварий и повреждений, при этом затраты, понесенные Арендатором в связи с проведением работ по ликвидации аварийных ситуаций, повреждений недвижимого имущества, подлежат возмещению Арендодателем в полном объеме.

2.3.8. По истечении срока аренды, установленного п.6.1 договора, передать Арендодателю помещения в надлежащем состоянии по Акту приема-передачи.

3. Арендная плата, порядок и сроки ее внесения.

3.1. Размер арендной платы за пользование помещений, общей площадью ___ кв.м., находящихся в здании гаража с размещением бытовых и производственных помещений, с кадастровым номером 52:25:0010836:46, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, г. Кстово, ул. Шохина, д.1, составляет _____ (_____) рублей в месяц, в том числе НДС 20 % _____ руб..

3.2. Обязательство Арендатора по оплате арендной платы наступает с даты подписания акта приема-передачи по настоящему договору, т.е. с «___» _____ 20___ года.

3.3. Арендатор обязан уплачивать арендную плату указанную в п. 3.1. и п.3.2. в следующем порядке: на основании счета Арендодателя, ежемесячно, не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, а именно:

- Ресурсоснабжение: газоснабжение (аварийное и техническое обслуживание), водоснабжение и водоотведение, электроснабжение.

- Вывоз твердых бытовых отходов.

- Услуги пультовой охраны.

- Услуги охранной и пожарной сигнализации.

- Услуги по организации контрольно-пропускного и охранного режима.

Стоимость коммунальных услуг, подлежащих оплате Арендатором, определяется на основании счетов ресурсоснабжающих организаций, иных организаций, осуществляющих указанные в настоящем пункте услуги, пропорционально площади, арендуемых им помещений.

Арендатор обязан осуществлять оплату указанных коммунальных и иных услуг на основании счета Арендодателя, ежемесячно не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Услуги телефонной связи, интернета, уборки помещений и прочие аналогичные услуги Арендатор оплачивает самостоятельно при наличии договоров с поставщиком данных услуг. В случае предоставления этих услуг через Арендодателя Арендатор оплачивает их на основании платежных документов, выставляемых организациями, предоставляющими услуги

3.5. Арендная плата может пересматриваться ежегодно.

4. Обстоятельства непреодолимой силы.

4.1. Ни одна из Сторон не несет ответственность по настоящему Договору, если нарушение условий последнего связано с обстоятельствами непреодолимой силы (со стихийными бедствиями, военными действиями и т.п.);

4.2. Если какое-либо обстоятельство непреодолимой силы непосредственно повлияло на срок исполнения своих обязательств одной из Сторон, то срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается на время действия соответствующего обстоятельства непреодолимой силы, но не более чем два календарных месяца;

4.3. Если обстоятельство непреодолимой силы будут продолжаться более чем два календарных месяца, Стороны должны определиться по дальнейшему исполнению обязательств, подписав соответствующее дополнительное соглашение. В случае не достижения соглашения, Стороны вправе потребовать расторжения Договора;

4.4. Затронутая форс-мажорными обстоятельствами Сторона без промедления, но не позднее чем через два календарных дня после наступления форс-мажорных обстоятельств, в письменной форме информирует другую Сторону об этих обстоятельствах и об их последствиях, а также принимает все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных указанными форс-мажорными обстоятельствами;

4.5. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны о наступлении форс-мажорных обстоятельств и об их последствиях влечет утрату права ссылаться на эти обстоятельства.

5. Ответственность сторон.

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6. Срок действия договора. Прекращение, изменение договора.

6.1. Срок аренды по настоящему Договору с «___» _____ 20__ г. по 31 декабря 2024 г.

6.2. Досрочное расторжение Договора допускается по соглашению Сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.1. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями. Существенным, по определению ст. 450 ГК, будет такое нарушение условий, которое влечет для Арендодателя ущерб, в значительной мере лишающий его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении договора;

2) существенно ухудшает имущество. Арендатор должен использовать имущество таким образом, чтобы вернуть его Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, в состоянии, обусловленном настоящим Договором. В силу этого Арендатор обязан принимать необходимые меры по его сохранности и не совершать действий, влекущих за собой его ухудшение;

3) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) в случае совершения Арендатором действий, влекущих за собой нанесение ущерба деловой репутации Арендодателя;

5) в случае виновного нарушения Арендатором условий Договора.

6.2.2. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

1) Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования. Арендодатель обязан предоставить имущество надлежащего качества, т.е. без недостатков, препятствующих его использованию по назначению. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при передаче имущества в аренду.

6.2.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке предварительно направив письменное уведомление другой Стороне не менее чем за 30 календарных дней до даты предполагаемого расторжения.

6.4. Арендатор, в случае расторжения настоящего Договора, направляет письменное уведомление Арендодателю не менее чем за 2 (Два) месяца.

6.5. Арендодатель, в случае расторжения настоящего Договора, направляет письменное уведомление Арендатору не менее чем за 2 (Два) месяца.

6.6. После прекращения действия договора или по истечении срока аренды, в зависимости от того, что наступит раньше, Арендатор должен освободить арендуемые помещения и места для парковки автомобилей. Стороны составляют Акт приема-передачи, в котором указывается состояние арендуемых

помещений и мест для парковки автомобилей. Любое повреждение арендуемых помещений и мест для парковки автомобилей, кроме обычного износа, должно быть устранено за счет Арендатора. Любое неотделимое улучшение является собственностью Арендодателя. Отделимые улучшения остаются собственностью Арендатора. Арендатор несет расходы по ремонту любого повреждения арендуемых помещений и мест для парковки автомобилей, возникшего в результате установки, использования или удаления отдельных улучшений.

6.7. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью и действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными на то представителями Сторон.

7. Разрешения споров

7.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения (неисполнения), нарушения, прекращения или недействительности, Стороны будут стремиться урегулировать путем проведения мирных переговоров (досудебное урегулирование спора), путем предъявления надлежаще оформленных претензий с вариантом решения сложившейся ситуации. Претензия должна быть рассмотрена получаемой Стороной в течение 14 (четырнадцати) календарных дней.

7.2. Все споры и разногласия по настоящему Договору, если они не будут разрешены путем мирных переговоров, подлежат разрешению в Арбитражном суде Нижегородской области.

8. Заключительные положения.

8.1. Толкование Договора, споры по Договору, а также то, что не предусмотрено настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

8.2. Любые дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть составлены письменно в виде дополнительных соглашений, подписанных двумя Сторонами, с обязательной ссылкой на Договор. При этом условии они будут являться неотъемлемой частью Договора.

8.3. Настоящий Договор составлен на русском языке, в 3 (трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8.4. Документы, переданные по факсимильной связи и относящиеся к данному Договору (в том числе настоящий Договор), имеют юридическую силу. Стороны обязуются предоставить друг другу оригиналы всех документов по настоящему Договору в разумный срок.

К договору прилагаются и являются его непосредственной частью:

Приложение № 1 План нежилых помещений с указанием границ части нежилых помещений.

9. Банковские и почтовые реквизиты сторон.

Арендодатель:

Арендатор: ООО «Электромонтажная компания»
603006 Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 40, пом.208.
ИНН 5250038447, КПП 525001001, ОГРН 1065250029140
р/с 40702810342190001483 в Кстовском отделении № 4345
Волго-Вятского банка Сбербанка России,
к/с 30101810900000000603, БИК 042202603.

Директор _____ Венидиктов А.Г.