

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ с последующим выкупом

г. _____ « ____ » _____ 2018 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. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду здание, расположенное по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м для использования в целях решения хозяйственных задач Арендатора.

1.2. Неотъемлемой частью настоящего договора является технический паспорт, поэтажный план передаваемого Арендатору здания, а также кадастровый паспорт земельного участка, на котором расположено передаваемое здание.

1.2.1. Земельный участок, на котором находится передаваемое в аренду здание, находится у Арендодателя на праве _____. Арендатору одновременно с передачей права аренды здания передается право _____ на земельный участок, который занят зданием и необходим для его использования. Кадастровый номер земельного участка _____.

1.3. Здание передается в аренду на _____ лет, с « ____ » _____ 2018г. по « ____ » _____ 2018г.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются его собственностью.

1.5. Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения или расторжения договора.

1.6. Арендатор вправе пользоваться предоставляемым в аренду зданием в любой момент в течение _____ месяцев с момента подписания настоящего договора. При этом обязанности Арендатора по уплате арендной платы, содержанию здания и другие, вытекающие из договора об аренде обязанности, возникают у Арендатора с момента фактической передачи здания в пользование.

1.7. В течение срока, указанного в п.1.6, Арендодатель не вправе передавать в пользование или отчуждать по другим основаниям указанное в п.1.1 здание кому-либо, кроме Арендатора.

1.8. Арендодатель подтверждает отсутствие прав третьих лиц на сдаваемое в аренду здание.

1.9. Право собственности Арендодателя на здание подтверждается _____.

1.10. Состояние передаваемых в аренду здания и участка отражается в акте приема-передачи.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

- по первому требованию Арендатора в течение _____ с момента подписания настоящего договора передать в пользование указанное в п.1.1 здание Арендатору по приемо-сдаточному акту, в котором должно быть подробно указано техническое состояние здания на момент передачи в аренду. При этом здание должно быть передано в пользование Арендатору не позднее чем через _____ после получения извещения от Арендатора о намерении приступить к использованию арендуемого здания;
- не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого здания;
- за свой счет производить капитальный ремонт здания, занимаемого Арендатором, в срок _____;
- в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный зданию перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы;
- обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому зданию сотрудникам, транспорту, заказчикам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора;
- обеспечить бесперебойную работу грузовых лифтов, обеспечивающих подъем и спуск сырья и готовой продукции Арендатора, подачу электроэнергии к технологическому оборудованию Арендатора.

2.2. Арендатор обязан:

- использовать арендуемое здание в целях, указанных в п.1.1 договора;
- содержать арендуемое здание в исправности и надлежащем санитарном состоянии до сдачи Арендодателю;
- в установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы;
- письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 месяц о предстоящем освобождении здания (в том числе и его части) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;
- производить текущий ремонт здания.

2.3. Арендатор вправе:

- передавать арендуемое здание, как в целом, так и частично в субаренду, предоставлять здание в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог без/с предварительного согласия Арендодателя. При этом все полученное по соответствующим договорам является собственностью Арендатора;
- в случае досрочного прекращения договора аренды по любым основаниям требовать возмещения произведенных им расходов по капитальному ремонту, перепланировкам, а также возмещения других затрат, направленных на улучшение эксплуатационных качеств арендуемого здания. Арендодатель обязан возместить Арендатору произведенные им расходы на указанные цели в полном объеме;
- в любое время отказаться от договора аренды, письменно известив Арендодателя об этом за один месяц.

2.4. Арендатор имеет право в течение _____ дней после передачи здания по приемо-сдаточному акту в случае обнаружения недостатков арендуемого здания по своему усмотрению:

- требовать безвозмездного устранения недостатков здания;
- требовать соразмерного уменьшения арендной платы;
- требовать возмещения расходов на устранение недостатков здания;
- непосредственно удержать сумму понесенных Арендатором расходов на устранение обнаруженных недостатков в здании из арендной платы.

2.5. Арендатор имеет право по письменному согласованию с Арендодателем производить любые улучшения и перепланировки помещений здания при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности. Необходимые согласования и разрешения для этого осуществляет Арендодатель.

2.6. Арендванное здание переходит в собственность Арендатора по истечении срока аренды (или досрочно) при условии внесения всей обусловленной в п.3.4 выкупной цены здания в установленные сроки. При этом Арендатор приобретает право _____ земельным участком на тех же условиях, что и Арендодатель.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Общая сумма арендной платы составляет _____ рублей в месяц, в том числе НДС. Размер арендной платы не может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке.

3.2. Арендатор до 10 числа каждого месяца перечисляет Арендодателю сумму месячной арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего договора.

3.3. По письменному соглашению сторон требование Арендодателя к Арендатору по уплате арендной платы за определенный период может прекратиться полностью или частично зачетом встречного денежного требования Арендатора к Арендодателю.

3.4. Выкупная цена арендованного здания составляет _____. Арендатор погашает указанную выкупную цену здания в течение срока договора путем внесения арендных платежей. Оставшуюся часть выкупной цены Арендатор вносит в течение 10 банковских дней после окончания срока аренды здания. Выкупная цена (не) включает стоимость переоформления прав на земельный участок.

3.5. Арендная плата (не) включает эксплуатационные и коммунальные услуги.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки, включая неполученные доходы. Кроме того, виновная сторона обязана уплатить штраф в размере _____.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по письменному соглашению сторон.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- 5.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.
- 5.2.2. Существенно ухудшает арендуемое здание.
- 5.2.3. Более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендной платы.
- 5.2.4. Не производит текущего ремонта здания. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.
- 5.3. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:
- 5.3.1. Арендодатель не предоставляет здание в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию зданием.
- 5.3.2. Переданное Арендатору здание имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра здания или проверки его состояния.
- 5.3.3. Здание, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.
- 5.3.4. Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт здания.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. В выкупную стоимость арендуемого здания входит стоимость произведенных Арендатором арендных платежей за весь срок аренды, а также стоимость произведенных Арендатором улучшений выкупаемого здания.
- 6.2. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, подписанных сторонами договора.
- 6.3. Договор вступает в силу после государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.
- Приложения:
1. Технический паспорт, поэтажный план арендуемого здания.
 2. Кадастровый паспорт земельного участка.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____