***Образец договора аренды нежилого помещения***

**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

**нежилого помещения**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. г. Минск

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(полное наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя)* именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(должность, ФИО),* действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *,* с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(полное наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя)* именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(должность, ФИО),* действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,* с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование изолированное помещение с инвентарным номером \_\_\_\_, расположенное по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, помещение № \_\_\_ , площадь \_\_\_\_\_ кв.м., назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем по тексту настоящего договора Помещение, и оплатить определенную Сторонами в настоящем договоре арендную плату.

1.2. Расположение помещения указано на плане этажа (приложение 1).

1.3. Арендодатель является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(собственником помещения, управомочен на передачу помещения собственником, законодательством - № и дата управомочивающего документа)*

и гарантирует, что помещение не продано, не заложено, в споре и под арестом не состоит, не обещано в дарение.

1.4. Помещение передается в аренду Арендатору для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(если в помещении будет размещаться юридический адрес желательно обозначить для размещения юридического адреса)* по акту приема-передачи со всеми относящимися к нему документами.

1.5. Срок аренды помещения определяется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_г.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязан:

* + 1. передать Арендатору помещение по акту приема-передачи после подписания договора в течение 5 (пяти) рабочих дней;
    2. одновременно с актом приема-передачи помещения передать документы, необходимые для надлежащего использования помещения;
    3. принять помещение по завершению срока действия договора аренды по акту приема-передачи;
    4. не вмешиваться в деятельность Арендатора;
    5. в десятидневный срок извещать Арендатора об изменении своих банковских реквизитов, а также юридического адреса;

2.1.6. обслуживать приборы, запорную и водоразборную арматуру сетей водопровода, канализации и другого сантехнического и электрооборудования, кроме приборов учета воды, тепла, электрической энергии, учитывающих объемы их потребления Арендатором, по сданному в аренду имуществу. В случае отсутствия свободного доступа к оборудованию Арендодатель не несет ответственности за ущерб, вызванный неисправностью приборов водопроводных сетей, канализации, отопления, электрооборудования;

2.1.7. на момент передачи помещения обеспечить его соответствие требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим нормам;

2.1.8. в случае аварии, пожара и иных аналогичных событий немедленно принимать все возможные необходимые меры для их устранения и в установленном порядке ставить вопрос о возмещении ущерба, причиненного аварией.

2.2. Арендатор обязан:

* + 1. своевременно вносить арендную плату;
    2. использовать помещение по прямому назначению, указанному в п.1.4. настоящего договора;
    3. содержать и эксплуатировать помещение в соответствии с техническими правилами, правилами санитарной и противопожарной безопасности, соблюдать правила пользования тепловой и электроэнергией;
    4. не допускать умышленного ухудшения арендованного помещения;
    5. производить за свой счет текущий ремонт помещения во время действия настоящего договора;
    6. производить перепланировку и переоборудование помещения только после получения письменного разрешения Арендодателя;
    7. обеспечить свободный доступ к сетям водопровода, канализации и другому сантехническому оборудованию;
    8. в случае аварии, пожара и иных аналогичных событий немедленно принимать все возможные необходимые меры для их устранения и немедленно известить об этих событиях Арендодателя;
    9. возвратить помещение после прекращения договора Арендодателю в исправном состоянии, с учётом степени износа согласно технической документации.
  1. Арендодатель имеет право:
     1. контролировать использование арендованного помещения в соответствии с целями, определенными настоящим договором;
     2. в случае выявления нарушений со стороны Арендатора обязать его устранить данные нарушения.
  2. Арендатор имеет право:
     1. с письменного согласия Арендодателя решать вопросы перестройки, перепланировки арендованного помещения, не влекущие его ухудшение;
     2. передачу арендованного помещения в субаренду третьим лицам только с письменного согласия Арендодателя.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ**

3.1. Арендодатель производит расчет оплаты за арендуемое помещение и согласовывает его с Арендатором согласно приложению 2 к настоящему договору.

3.2. Арендатор производит оплату за арендуемое помещение согласно расчету в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3. Арендная плата на момент заключения договора составляет в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ базовых величин с учетом НДС за 1 кв.м в месяц.

3.4. Арендатор дополнительно оплачивает Арендодателю расходы по содержанию и эксплуатации помещения, затраты по отоплению, водоснабжению, энергообеспечению, за пользование телефоном и другие платежи на основании данных фактических расходов Арендодателя.

3.5. Арендная плата, расходы по содержанию и эксплуатации помещения, затраты по отоплению, водоснабжению, энергосбережению, за пользование телефоном и другие платежи вносятся самостоятельно Арендатором в следующие сроки:

- арендная плата – не позднее \_\_\_ числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- плата за отопление, водоснабжение, энергообеспечение, расходы по содержанию и эксплуатации помещения, за пользование телефоном и другие платежи в соответствии с показаниями счетчиков и представленными Арендодателем расчетами – не позднее \_\_ числа месяца, следующего за оплачиваемым периодом, на расчетный счет Арендодателя № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.6. Размеры арендной платы могут изменятся по соглашению сторон.

3.7. Окончательный расчет по всем платежам производится сторонами по истечении отчетного квартала на основании данных о фактических расходах Арендодателя.

**4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

4.1. Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. и действует по\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

4.2. Любые изменения и дополнения условий договора, его досрочное расторжение при условии выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору допускаются только по согласованию сторон, если они будут оформлены в письменной форме и надлежащим образом подписаны Сторонами, а также в случаях предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

4.3. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в случаях:

- использования помещения Арендатором не по назначению;

- умышленной порчи и поломки помещения Арендатором;

1. не внесения Арендатором более трех раз подряд по истечении установленного договором срока платежей по арендной плате и платежей за оказанные коммунальные и эксплуатационные услуги, расходы по теплоснабжению, электроснабжению и водоснабжению арендуемых площадей;

- проведения перепланировки и неотделимых улучшений без письменного согласия Арендодателя;

- несоблюдения Арендатором технических правил, правил санитарной и противопожарной безопасности.

4.4. По требованию Арендатора договор может быть досрочно расторгнут в случаях:

- непредставления или препятствования в предоставлении помещения,

- переданное помещение имеет недостатки, делающие невозможным его эксплуатацию.

4.5. Договор, может быть, расторгнут судом по требованию одной из сторон в случае существенного нарушения другой стороной условий договора;

4.6. По истечении срока действия договора Арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по договору обязательства, при прочих равных условиях будет иметь преимущественное право перед другими лицами на заключение договора на новый срок.

4.7. При принятии акта законодательства, устанавливающего обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые предусмотрены после заключения и до прекращения действия договора, условия договора приводятся в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено законодательством.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут имущественную ответственность согласно гражданскому законодательству Республики Беларусь.

5.2. Арендатор несет имущественную ответственность за всякое виновное упущение, повлекшее за собой утрату или повреждение арендованного имущества.

5.3. Арендатор несет ответственность за любое загрязнение окружающей среды.

5.4. В случае, если в сроки, указанные в п. 3.5, арендная плата, эксплуатационные расходы, плата за коммунальные услуги, телефон и другие платежи не были перечислены Арендатором, Арендодатель начисляет пеню на всю просроченную сумму в размере 0,1% за каждый день просрочки. Арендатор, просрочивший исполнение денежного обязательства, обязан уплатить за время просрочки сумму долга, увеличенную с учетом инфляции.

**6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а в случае, если Стороны не придут к согласию, в экономическом суде \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Договор действует лишь при условии подписания договора сторонами.

7.2. Заключение договора аренды не влечет за собой выкупа арендованного помещения.

7.3. Настоящий договор оформляется в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

7.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемной частью.

7.5. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Республики Беларусь.

**8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель |  |  | Арендатор |  |
| Юридический адрес: |  |  | Юридический адрес: |  |
|  |  |  |  |  |
| УНП |  |  | УНП |  |
| Банковские реквизиты: |  |  | Банковские реквизиты: |  |
|  |  |  |  |  |
| Тел. (факс): |  |  | Тел. (факс): |  |

Подписи сторон

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Арендодатель |  |  |  |  | Арендатор |  |  |  |

*(подпись) (фамилия, инициалы) (подпись) (фамилия,инициалы)*