**Договор аренды нежилого помещения**

г. Москва 31 мая 2013 г.

Индивидуальный предприниматель **Фамилия Имя Отчество** (ИНН xxxxx, ОГРН xxxxx), именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель **Фамилия Имя Отчество** (ИНН xxxxx, ОГРН xxxxx), именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Арендодатель передает Арендатору в возмездное пользование часть нежилого помещения общей площадью 105 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, ул. …., 1 этаж, помещение …, кадастровый номер ….. (в дальнейшем – Помещение).
	2. Границы Помещения обозначены жирной линией в копии поэтажного плана (Приложение №1 к Договору)
	3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Помещение не продано, не подарено, не заложено, под арестом не состоит, не имеет других обременений, препятствующих заключению настоящего Договора.
	4. Срок аренды определяется с 1 июня 2013 года по 30 апреля 2014 года.
	5. Помещение сдается под детский клуб.
2. **Права и обязанности сторон**

**Арендатор обязуется:**

* 1. Своевременно уплачивать арендную плату в соответствии с разделом 3 «Порядок расчетов» настоящего Договора.
	2. Пользоваться Помещением в соответствии с его назначением, обеспечивать выполнение установленного режима рабочего времени (семидневная рабочая неделя, с 8.00 до 22.00 – рабочий день). Изменение режима рабочего времени подлежит согласованию между сторонами.
	3. Обеспечить в Помещении соблюдение противопожарного режима.
	4. Производить текущий ремонт Помещения. Не производить переустройство, перепланировку помещения без письменного согласия Арендодателя.
	5. Устранять последствия аварий, произошедших по вине Арендатора или иных допущенных им в Помещение лиц.
	6. Бережно относиться к имуществу Арендодателя, находящемуся в Помещении.
	7. Если Договор не продлен и не перезаключен на новый срок, Арендатор обязан освободить Помещение по окончании срока действия данного Договора и передать имущество Арендодателю в исправном первоначальном состоянии, пригодном для дальнейшего использования.
	8. В случае исчезновения за время пользования Помещением предметов, принадлежащих Арендодателю, Арендатор обязуется возместить их стоимость по рыночной цене. Перечень предметов, принадлежащих Арендодателю и находящихся в Помещении на момент подписания Договора, указан в Приложении №2 к Договору.
	9. Беспрепятственно допускать Арендодателя в Помещение в соответствии с п 2.15 Договора.
	10. Оплачивать коммунальные платежи, водопотребление, электропотребление, услуги связи (использование телефонного номера (495) xxx-xx-xx) по счетам, предоставляемым Арендодателем.
	11. Передача Помещения в субаренду запрещается.

**Арендодатель обязуется:**

* 1. При подписании настоящего договора представить подлинные документы, подтверждающие его право распоряжения Помещением.
	2. До истечения срока действия настоящего Договора не производить обмен, продажу, дарение, не сдавать в залог или в аренду Помещение.
	3. В течение 1 (одного) дня после заключения Договора передать помещение Арендатору в состоянии, обеспечивающем возможность его использования.
	4. Арендодатель вправе один раз в месяц осуществлять проверку состояния помещения и находящегося в нём имущества в предварительно согласованное с Арендатором время.
	5. В случае обнаружения нарушения Арендатором своих обязательств по Договору, письменно уведомить его об этом в течение 5 (пяти) дней после обнаружения нарушения.
1. **Порядок расчетов**.
	1. За пользование Помещением устанавливается арендная плата в размере xxx (сумма прописью) рублей за полный месяц аренды, НДС не облагается на основании применения упрощённой системы налогообложения.
	2. Арендатор проводит оплату аренды каждый месяц в срок до 5 числа текущего месяца. Например, до 5 сентября Арендатор проводит платеж за сентябрь, до 5 октября – за октябрь, и т.д.
	3. Оплата производится в рублях безналичным переводом с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.
2. **Гарантийный депозит**
	1. Арендатор внес единоразовый гарантийный депозит в размере xxxx рублей.
	2. При прекращении действия Договора и передачи Помещения Арендодателю, депозит подлежит возврату Арендатору в течение 10 дней, с учетом нижеследующего пункта.
	3. В случае нанесения ущерба Помещению или наличия задолженности по взаиморасчетам, сумма ущерба и сумма задолженности удерживается Арендодателем из депозита.

++++++++++++

Альтернативный (предпочтительный) вариант порядка расчётов, без гарантийного депозита:

1. **Порядок расчетов**.
	1. За пользование нежилым помещением устанавливается арендная плата в размере xxxx (сумма прописью) рублей в месяц. НДС не облагается.
	2. Арендатор проводит оплату за два месяца вперед – то есть, до 5-го числа каждого месяца Арендатор платит за следующий за этим месяц. Например, до 5 сентября Арендатор проводит платеж за октябрь, до 5 октября – за ноябрь, и т.д.
	3. Оплата за период с 23 июля 2012 года по 01 августа 2012 года составляет xxxx (сумма прописью) рублей.
	4. Арендатор обязуется провести первый платеж в размере xxxx (xxx рублей – за период с 23 по 31 июля, xxxx рублей – за август, еще xxxx – за сентябрь) до 27 июля 2012 года.

Если до 27 июля 2012 года средства не поступили на расчетный счет Арендодателя, Договор считается расторгнутым.

* 1. До 5 августа 2012 года Арендатор оплачивает аренду за сентябрь, до 5 сентября – за октябрь, и так далее.
	2. Оплата производится с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

++++++++++++

1. **Ответственность сторон.**
	1. В случае просрочки уплаты арендной платы Арендатор несет ответственность в соответствии с законодательством РФ и обязан уплатить пени в размере одного процента от суммы арендной платы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.
	2. В случае систематического нарушения срока и суммы платежа, предусмотренных настоящим Договором, по вине Арендатора, последний обязан освободить арендуемое Помещение с соблюдением всех условий настоящего Договора.
2. **Расторжение договора**
	1. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор в случае задержки выплаты арендной платы более чем на 20 (двадцать) дней. При этом любые платежи, сделанные Арендатором Арендодателю, возврату не подлежат. Договор в этом случае считается расторгнутым по прошествии 3 (трех) дней после получения Арендатором уведомления о расторжении.
	2. Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор в случае систематического нарушения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору. При этом любые платежи, сделанные Арендатором Арендодателю, возврату не подлежат. Договор в этом случае считается расторгнутым по прошествии 3 (трех) дней после получения Арендатором уведомления о расторжении.
	3. За исключением перечисленных выше случаев, Арендодатель не имеет права расторгнуть договор досрочно.
	4. Арендатор имеет право досрочно расторгнуть данный Договор, предупредив об этом Арендодателя в письменном виде не менее чем за три месяца до планируемой даты расторжения.
3. **Заключительные положения**
	1. Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок. При этом стоимость аренды не может быть повышена более чем на 15% один раз в год.
	2. На момент подписания договора в помещении имеются две перегородки, не обозначенные в поэтажном плане (Приложении №1). Арендодатель не возражает, чтобы эти перегородки были убраны Арендатором, либо возведены новые временные перегородки, которые при освобождении Помещения Арендатором должны быть убраны.
	3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.
	4. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора.
	5. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. В случае недостижения между сторонами взаимоприемлемого решения возникший спор подлежит передаче в судебные органы.
	6. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	7. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
	8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору и заключенные на его основании дополнительные соглашения считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны двумя сторонами.
	9. Стороны пришли к соглашению о том, что любые письменные требования (уведомления, сообщения, извещения), предусмотренные настоящим Договором и связанные с его исполнением, могут быть вручены нарочно, направлены факсом, заказной почтой с уведомлением о вручении или переданы иным способом, подтверждающим факт и дату получения этого требования (уведомления, сообщения, извещения).
	10. В случае направления требования (уведомления, сообщения, извещения) заказной почтой с уведомлением, датой получения требования (уведомления, сообщения, извещения) считается дата, указанная в уведомлении о вручении письма, в расписке о получении телеграммы или проставленная на копии письма при вручении лично.
	11. Стороны договорились, что вся почтовая корреспонденция и переписка по настоящему Договору будут направляться согласно следующим адресам:

Арендодатель: адрес арендодателя.

Арендатор: адрес арендатора.

1. **Адреса, реквизиты и подписи сторон.**

Арендодатель:

ИП ФИО

Адрес:

ИНН

ОГРН

Р/сч.

В ОАО АКБ «РОСБАНК»

БИК 044552272

Подпись:

Арендатор:

ИП ФИО

Адрес:

ИНН

ОГРН

Р/сч.

В банке ….

БИК

Подпись:

**Приложение №1 к Договору аренды нежилого помещения от 31 августа 2012 г.**

## Поэтажный план Помещения.

**Приложение №2 к Договору аренды нежилого помещения от 31 августа 2012 г.**

# На момент заключения Договора в Помещении имущества Арендодателя нет.

**Приложение №3 к Договору аренды нежилого помещения от 31 мая 2013 г.**

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

г. Москва 31 мая 2013 года

Арендодатель (ИП ФИО) передала, а Арендатор (ИП ФИО) принял Помещение согласно Договору аренды нежилого помещения от 31 мая 2013 года.

На момент приема передачи Помещения показания счетчиков следующие:

1. Счетчик электроэнергии:
2. Счетчик воды №1
3. Счетчик воды №2

Передал: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /

Принял: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /